للقانون 24 لنة ١٩٧٧ – القانون ١٣٦ لينة ١٩٨١ القانين ٤ سنة ٦ ١٩٩٧ - القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ الطيعية الخاديية عشر أيجززالأول ۴۹۲۸۸۱۸ متاریخ ست می که دود کا باب انحلن تنه سر ۲۹۲۸۸۱۸ ۳

مُوسِيَ بِهُمُ الْفِقْ لِللَّهِ فَيْ اللَّهِ عَلَيْهِ اللَّهِ عَلَيْهِ اللَّهِ عَلَيْهِ اللَّهِ عَلَيْهِ اللَّ للقانون 24 لينة ١٩٧٧ – القانون ١٣٦ لينة ١٩٨١ القانون ٤ لسنة ١٩٩٦- القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ الطبعية الحاديية عشير الجرزء الاول ١٩٩٨ ۹ مشایع کیای ابستارددی

باسب انخلل - ت : ۲۹۲۸۱۱۸

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ فَأَمَا الزِيدِ فَيذَهِبِ جَفَاء وَأَمَا مَا يَنفَعِ النَّاسِ فَيمَكُ فَي الأَرْضِ ﴾ صدق الله العظيم

كلمة الناشر

نحمد الله ونشكر فضله على هذه الثقة والتقدير الذى منحنا إياه السيد المستشار/ محمد مخوص البكرى الذى أخرج أفضل وأعظم مؤلف فى قانون إيجار الأماكن.

وتعتبر هذه الثقة وساماً على صدرنا حيث نقوم بطباعة هذا المؤلف ونتمنى من الله أن يحقق النجاح الذى حققته الطبعات السابقة وأن يكون هذا المؤلف دوماً ودوماً على القمة كما هو،

الناشر

محمود ربيع خاطر

بسم الله الرحمن الرحيم كلمة ناشر الطبعة الخامسة

«ولما بلغ أشده آتيناه حكما وعلما وكذلك بجزي المحسنين».

(صدق الله العظيم)

قانون إيجارالأماكن أوتنظيم العلاقة الايجارية بين المالك والمستأجرمن أهم القوانين التى تثير جدلا كبيرا، ونظرا لتضارب بعض القوانين في تنظيم هذه العلاقة فقد برع الأستاذ الكبير المستشار/ محمدعزمي البكرى في حسم كاقة المنازعات التى تنشأ من هذا التضارب ورغم وجود أكثر من مؤلف تعرض لذلك الموضوع إلا أنه يبقى مؤلف المستشار/ محمح عرضي البيكوي علما خفاقا في هذا المجال وهو المشهود له بطول الباع في هذا المضمار الذي يضم بين دفتيه فكرا فقهيا متعمقا وخبرة عملية زاخرة، وزاد على ذلك أن شرفنا بنواضع العلماء فيه بأن أسند إلينا نحن أسرة دار الكتب القانونية مسئولية القيام بنشر هذا المؤلف ولعلنا نكون بنشرنا لهذا المؤلف قد استطعنا أن نلقي مزيدا من الضوء على نصوص هذا القانون وما يتصل به من مشكلات لما حواه هذا الكتاب من فكر جديد أوضح الغموض وحسم الخلاف وأزال الاشتباء حول كثير من الموضوعات.

والله أسال أن يوفقنا ويهدينا سواء السبيل،

الناشر

أسامة وعادل وإحمد أبو اليزيد

مقدمة الطبعة الحادية عشرة

بتوفيق الله وعونه، نقدم الطبعة الحادية عشرة من الكتاب ولعن كانت الطبعات السابقة قد صدرت في جزئين، إلا أتنا رأينا إصدار هذه الطبعة في الطبعات السابقة قد صدور القانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٧ ولاتحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ١٩٩٧ وما يتطلبه ذلك من شرح واف ولكثرة المبادىء التي أرستها المحكمة الدستورية العليا ومحكمة النقض في الفترة الأخيرة وضرورة اشتمال الكتاب عليها، فضلا عن تناولنا في هذه الطبعة بعض المشكلات العملية الجديدة التي أسفر التطبيق العملي عن وجودها.

وقد قسمنا الكتاب إلى ثلاثة أقسام البقسم الآول: ويشمل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ملحقا به القانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧.

والقسم الثاني: ويشمل أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

والقسم الثالث: ويشمل ملحق التشريعات المتعلقة بموضوع الكتاب.

وسيكون توزيع موضوع الكتاب كالآني:

الجزء الاول: ويبدأ بالقسم الأول من الكتاب ويشمل الشرح والتعليق على المواد (١٩٧٧ ملحقا بها مواد على المواد (١٩٧٧ ملحقا بها مواد القانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقة بها، وكذا المادتين ٢٦، ٢٧ من القانون وقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقابهما المادة (١١) من القانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ملود والمواد من (١٩٨١) من القانون القانون وقم ١٣٨

٩٤ لسنة ١٩٧٧ وكـذا المواد المتـعلقـة بهـا من القـانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية.

الجزء الثانى: وهو تكملة للقسم الأول من الكتاب وبشمل الشرح والتعليق على المواد من (٣٩ - ٣٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقا بها مواد القانون رقم ١٩٧٦ أما المواد من (٣٩ - ٤٨) من القانون رقم ١٩٧٧ الخاصة بإيجار الأماكن المفروشة فقد أفردنا لها مؤلفا خاصاً هو (إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق).

الجزء الثالث: وهو يتضمن نهاية القسم الأول من الكتاب ويشمل الشرح والتعليق على المواد من (٩٠- ٨٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقاً بها مواد القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٩١ المتعلقة بها، والقسم الثالى من الكتاب ويشمل مواد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، والقسم الثالث ويتضمن ملحق التشريعات المتعلقة بموضوع الكتاب.

والله أسال أن يكون هذا الجهد نافعا مستمرا، وأن يوفقنا دائما لما فيه الخير والصلاح.

المؤلف

المستشار

محمد عزمى البكري

رئيس محكمة الاستثناف

مقدمة الطبعة الأولى

لاشك أن مشكلة الإسكان في مصر تنزايد عاما بعد عام، ويعزى هذا التزايد إلى قلة الوحدات الخالية المعروضة للإيجار رغ التزايد المضطرد في عدد السكان وتضخم الطلب بالتالى على الوحدات السكنية فمشكلة الإسكان إذن قوامها نقص العرض عن الطلب.

وقد أتى نقص العرض فى الوحدات السكنية الخالية وليد أسباب عدة منها: إحجام الكثير من المستشمرين عن استغلال أموالهم فى البناء لضالة ما يدره عليهم من عائد إذا ما قورن بعائد الاستثمارات الأخرى، ومن بينها فائدة الودائع التي تدفعها المصارف فى الوقت الذى ينعدم فيه أى جهد من جانب المودع فى عملية الاستثمار، ومن بين هذه الأسباب الارتفاع المتزايد فى أسعار مواد البناء فضلا عن ندرة بعضها واضطرار البعض أحيانا إلى استيرادها من الخارج، وضيق رقعة الأرض الفضاء المعدة للبناء مع ارتفاع أسعارها فى الوقت الذى عزف فيه الكثير عن التوسع الرأسي فى البناء.

وهذه الأسباب وغيرها تمثل العقبات في سبيل حل مشكلة الإسكان ، وقد تصدى لبعضها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، المنشور بالجريدة الرسمية في ١٩٨١/٧/٣٠ العدد ٣١ تابع (ج) والمعمول به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وذلك بوضع الحلول لها مستهدفا الحد من أزمة الإسكان الطاحنة.

ولا يخفى على كل مدقق أن هذه الضائقة فى الوحدات السكنية الخالية أدت إلى قطع حبل المودة بين المؤجر والمستأجر وخلقت جوا من الكراهية بل والعداء بينهما ... فالمؤجر كثيرا ما يقف للمستأجر بالمرصاد يرقب زلاته ليجعل منها ملتمسا لإخلائه من العين واستردادها ليدفع بها حاجة أحد أبنائه أو من يهمه أمرهم للسكني بعد أن أصبح المسكن الخالي أمرا عزيز المنال، أو لتأجيرها مفروشة فيكون بمنأى عن الخضوع للحد الأقصى للأجرة المحددة قانونا لاسيما وقد ارتفعت أجرة الأماكن المفروشة بعد كثرة الطلب عليها بسبب قلة الوحدات الخالية. أو للحصول من وراء ذلك على مغنم غير مشروع كتقاضي بدل إخلاء «خلو رجل» أو مقدم إيجار من مستأجر، آخر لايضن بالتضحية في سبيل الحصول على مسكن وفي ذات الوقت فإن المستأجر يتمسك بأهداب مسكنه ويزود عنه بقوة وصلابة فهو قلعته الحصينة في ظل أزمة خانقة يعز في ظلها العثور على بديل وقد أدى كل ذلك إلى اكتظاظ ساحات المحاكم بالأنزعة الناشئة عن إيجار الأماكن الخالية.. وقد رأينا الإسهام مع من كان لهم فضل السبق في هذا الجال في وضع الحلول لهذه المنازعات بعد أن عالجنا أحكام إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق في مؤلفنا الصادر سنة ١٩٨٠ وملحقه الصادر سنة ١٩٨٢، والجلى أنه بالرغم من صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مازال هو الأصل في أحكام تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يتضمن سوى إلغاء أو تعديل لبعض مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من ناحية وبعض إضافات إليها من ناحية أخرى.

ولايخفى أن النصوص الملغاة أو المعدلة في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ستظل مطبقة في المحاكم على عديد من الأنزعة التي تحكمها ومن المنطلق السابق ومما رأيناه من سلوك طريقة الشرح والتعليق على النصوص في هذا المؤلف فقد جعلنا منهجنا في الكتاب الالتزام بأبواب وفصول ومواد القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ فيأوردنا أولا النص الوارد بالقيانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ ما اذا

كان هذا القانون أبقى عليه كما هو، أو تناوله بالإلغاء أو التعديل أو بإضافة مادة أو مواد مرتبطة به، وفى الحالة الأخيرة أوردنا النص أو النصوص الجديدة مع الإشارة بهامش المؤلف إلى الموضع الذى وردت فيه من القانون. وبعد ذلك تناولنا هذه النصوص جميمها بالإضافة إلى ما قد يرتبط بها من نصوص واردة بتشريعات أخرى بالشرح والتعليق بآراء الفقهاء وأحكام المخاكم على اختلاف درجاتها وقد أولينا أحكام محكمة النقض عناية خاصة، فحرصنا على إيراد الكثير من هذه الأحكام بنصوصها حتى ندفع عن الباحث عناء الرجوع إلى هذه النصوص في مصادرها وهي عديدة.

وقد دأبنا في المؤلف على بيان أحكام التشريعات السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كلما كانت المسألة محل البحث مما يعرض كثيرا في التطبيق العملي.

ويصدر المؤلف في جزءين خصصنا منهما هذا الجزء وهو الجزء الأول للمواد من ١-٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والنصوص المقابلة لها أو المرتبطة بها من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتشريعات السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك على التفصيل السابق ذكره، وإن كان تنسيق البحث قد اقتضى في بعض المواضع التصدى لبعض المواد التي سيخصص لها الجزء الثاني من المؤلف ومثل ذلك المواد المتعلقة بالعقوبات

وسيخصص الجزء الثانى: بمشيئة الله تعالى - للشرح والتعليق على باقى نصوص القانون رقم 29 لسنة ١٩٧٧ والنصوص المقابلة لها والمرتبطة بها من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتشريعات السابقة على القانون رقم 29 لسنة ١٩٧٧ وذلك عدا النصوص الخاصة بالإيجار المفروش والتي عالجناها فى مؤلفين خاصين كما سبق أن ألمعنا، كما سنضمنه كافة التشريعات المتعلقة بإيجار وبيع الأماكن الخالية والتشريعات الأخرى المرتبطة بها.

والله أسأل أن يلهمنا التوفيق والسداد إنه على كل شيء قدير.

المؤله

المستشار

مدمد عزمى البكري

القسم الأول من الكتساب (المواد ١-٨٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شا'ن تا'جير وبيع الا'ماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستاجر"

ملحقآ بها نصوص القانون رقم ١٣٦

لسنة ١٩٨١ في شا'ن بعض الاحكام الخاصة بتا جير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستاجر(٣)

والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الآماكن غير السكنية (٣)

 ⁽١) الجريدة الرسمية العدد ٣٦ في ١٩٧٧/٩/٨، وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشوه (م٨٨).

 ⁽۲) الجريدة الرسمية العدد ۲۱ نابع ج في ۱۹۸۱/۷/۳۰ وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره (۹۲).

 ⁽٣) الجريدة الرسمية العدد ١٢ مكرر في ١٩٩٧/٣/٢٦ وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م٥).

الباب الآول فـــى إيجــار الآمــاكـــن الفصل الآول احكام عامة مادة (۱)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام عدا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض مواء كانت مفروشة، أو غير مفروشة مؤجرة من المالك، أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدتا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٧ ه لسنة 1940 باصدار قانون نظام الإدارة الحلية(١) والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتممير (٢) مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بمضها على القرى بناه على اقتراح الجلس الشعبى الحلى للمحافظة (٢)وكللك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الإدارة الحلية المشار إليه، ولايكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره (٤).

نصت المادة الأولى منه على سريانه على المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول=

 ⁽١) حل محله القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل وعدل اسم القانون من قانون نظام الحكم المحلى إلى (قانون نظام الإدارة المحلية).

 ⁽٢) حل محله الآن وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وسنكتفى عند الإشارة إليه بذكر (وزير الإسكان).

⁽٣) معدلة بالقرار بقانون رقم ٤٣ أسنة ١٩٧٩.

⁽٤) القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

القانون رقم ١٣٦ نسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشسرح

١- المقصود بالاماكن وأجزاء الاماكن:

لم يضع الشارع تعريفا للأماكن وأجزاء الأماكن التي تسري عليها

المرافق للقانون ويحوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحدف أو الإضافة، ونصت المادة ١٤ منه على سريان القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لجمالس الملايريات أو للمجالس البلاية والقروية، ثم عدلت المادة الأولى بالقرار بقانون رقم ١٥٧٧ لسنة 1٩٦٧ فجرت على سريان القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية وقم ١٩٢٧ أما القرى فلا تسرى عليها أحكام الفانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المفتص.

القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ء

لم يحدد القرار بقانون عند صدوره الجهات التى يسرى عليها، ولذا أضاف إليه المسرع بالقرار بقانون رقم ١٩ مكررا، تنص المشرع بالقرار بقانون رقم ١٩ مكررا، تنص على سريانه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية وقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وعلى القرى التى يصدر بها قرار من رزير الإسكان والمرافق بناء على طلب الهانقل الخصص.

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

كان يسرى بمقتضى المادة الأولى منه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القاتون نظام الإدارة المعتبرة مدنا المجلسة والمحال والتران نظام الإدارة المحلة والقوائين المعللة له ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار اليه (أنظر أيضا بند 14).

أحكام الباب الأول من القانون، وقد عرفت المحاكم المقصود بعبارة (الأماكن وأجزاء الأماكن، الواردة بالنصوص المقابلة لهذا النص في التشريعات السابقة بأنها: «الأماكن المغلقة أو المحاطة بسورLocaux fermés « entourés d'une cI^oture وهي تعنى بذلك كل حييز مغلق بحيث يكون حرزا(١).

وقد عرفتها محكمة النقض في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بذات التعريف.

إذ قضت باان

1- عبارة الأماكن وأجزاء الأماكن التى استهدف المشرع أن يسط الحماية القانونية الخاصة عليها بموجب الأحكام التى حوتها نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية تحقيقا لهدفه المتشود منها يقصد بها وعلى ما جرى به فضاء هذه المحكمة - كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا، وكان يبع الحصة الشائعة لايد على عين بذاتها وإنما يرد على كل ذرة من ذرات المبيع بقدر الحصة المبيعة فيه فلا يعتبر هذا البيع بيما لمكان في مفهوم نصوص قوانين إيجار الأماكن والتي استهدف المشرع إسباغ الحماية عليها، وبالتالى فإن بيع الحصة الشائعة في عقار مبنى وإن كان تاليا لايلحقه البطلان المنصوص عليه في المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتجرده من وصف المكان».

(طعن رقم ۱۰۸۱ لسنة ۷۰ق جلسة ۱۹۹۳/۱۱/۲۰)

٢ - تشريعات إيجار الأماكن. سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن
 المقصود بالمكان كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاًه.

(طعن رقم ۲۰۸۷ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١

⁽۱) استثناف مخلط في ۱۹٤٤/٤/۲۰، ۱۹٤٧/٤/۲۲.

٣- وتشريعات إيجار الأماكن. سرياتها على الأماكن وأجزاء الأماكن التى هدف المشرع حماية المستأجرين لها. المقصود بالمكان. كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا. عدم توافر هذا الوصف في مسطح حائط في عقار. أثره. عدم خضوعه لأحكام التشريم الاستثنائي علة ذلك.»

(طعن رقم ۵۰۲ استة ۲۰ق جلسة ۱۹۹٤/۲/۱۰)

(أيضسا فى ذات التسمسريف طعن رقم ٢٠٣٥ لسنة ٥٥٤ جلسـة ١٩٩٣/٢/٢٨ - طعن رقم ٥٦ لسنة ٨٥ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٨ طعن رقم ١٨٣٥ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٩٣/١/٣٠)

 ٤ - «الأماكن وأجزاء الأماكن التي استهدف المشرع إسباغ الحماية القانونية عليها بموجب تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية. المقصود بها .كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا.... النزي.

(طعن رقم 1040 لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٩/١٨)

وبذلك تخرج الأرض الفضاء، زراعية كانت أو غير زراعية من نطاق المادة، وهو ما نصت عليه المادة صراحة.

والغالب أن يكون المكان أو جزء المكان عقاراً أو جزءا من عقار^(١)، فالڤيلا والعمارة مكان، والأدوار والشقق في العمارات أجزاء من مكان.

كما يعد مكانا أو جزءا من مكان الجراج والحانوت والبدروم والأمكنة التى تقام فيها المفاسل والمصانع. والمطاحن والمخابز ولايكون المنقول مكانا إلا إذا كان يصلح لإيواء أشخاص أو تخزين بضائع كالذهبيات والعوامات وأكشاك الاستحمام ٢٦).

 ⁽۲) وهناك رأى يذهب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنيا- الدكتور محمد لبيب شب الوجيز في شرح أحكام الإيجار- ١٩٦٧ ص١٤١- مصر الابتدائية في ١٩٥٤/٢/٢٢ الدعوى ٤٨٠٤ لسنة ١٩٥٢.

وقد قضت محكمة النقض -أخيرا- بأن الواجهات الخارجية لحوائط المبنى المؤجرة لاستعمالها في أعمال الدعاية والإعلان لاتعد جزءا من مكان، وكذلك أسطح العقارات التي تؤجر لإقامة تركيبات عليها.

إذ ذهبت إلى أن:

ووحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن من المقرر في قضاء هذه المحكمة-أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ على أن تسرى أحكام هذا القانون-فيما عدا الاراضى الفضاء- على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة وفي المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلتين لها على أنه فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب (الباب الأول في شأن إيجار الأماكن) على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة... ، تدل- وإن اختلفت صياغتها- على أن تشريعات إيجار الاماكن لاتسرى إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التي توجد بشأنها علاقة إيجارية تستند إلى عقد صحيح، ولما كانت هذه التشريعات هي من القوانين الاستثنائية التي تسرى في نطاق الأغراض التي وضعت لها فيجب تفسيرها في أضيق الحدود دون ما توسع في التفسير أو القياس ويكون التعرف على الحكم الصحيح من النص بتقصى الغرض الذي رمي إليه والقصد الذي أملاه وكانت قد نشأت في ظل استحكام أزمة المساكن في أعقاب الحرب العالمية الثانية وصعوبة الحصول على مسكن مما حدا بالمشرع للتدخل لوضع قيود وضوابط معينة في تأجير الأماكن خروجا على الأصل العام بقصد منع استغلال المؤجرين للمستأجرين، فإن مؤدى

ذلك عدم تطبيق تلك التشريعات إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التي هدف للشرع حماية المستأجرين لها، والتي يقصد بها في هذا النطاق كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا وهو وصف لايتوافر بالنسبة للواجهة الخارجية للحائط الجانبي في عقار مؤجر بذاته لاستعماله في أعمال الدعاية والإعلان باعتبار أنه على هذا النحو غير مغلق ومبسوط للكافة وعلى عين من كل عابر قلا يخضع لطابع الخصوصية، ومن ثم فإنه لايخضع لأحكام التشريع الاستثنائي بشأن إيجار الأماكن لانعدام العلة التي توخاها المشرع وقررها بتلك النصوص، هذا فضلا عن أن طبيعة الحائط الذي يؤجر لمثل ذلك الغرض تتأبى مع الكثير من القواعد الاستثنائية التي تضمنتها هذه القوانين ولا تتسق مع ما أوردته من أحكام من أبرزها ماورد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من قواعد بشأن تقدير القيمة الإيجارية للأماكن وجعلها تقوم على عنصرين هما نسبة محدودة من كل من قيمة الأرض وتكاليف البناء بما يقابل صافي استثمار العقار ومقابل رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة موزعة على وحدات العقار، أيضا ما نصت عليه المادتان ٣٦، ٣٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن التزام شاغلي الأماكن المؤجرة بقيمة استهلاك المياه وكيفية احتسابها وتوزيعها على وحدات العقار وغرف الخدمات والمنافع المشتركة وغيرها من الأماكن التي تمارس فيها أنشطة غير سكنية، وما نصت عليه المادتان ٤٠،٤٠ في شأن الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر مفروشاً أو خاليا، ولايغير من هذا النظر النص في الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضرائب على المقارات المبنية من أنه اتعتبر في حكم العقارات المبنية التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة، إذ أن ما أورده هذا القانون- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- إنما هو قاصر- طبقا لصريح نص المادة الأولى

منه على نطاق تطبيق أحكامه، فلا يسرى هذا الحكم الاعتبارى في مجال المصل بالقوانين الأخرى، ومنها قانون إيجار الأماكن، إذا لو كانت هذه الأعيان عما يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن لما كانت هناك ثمة حاجة تدعو المشرع للنص على اعتبارها في حكم الأماكن التي ينطبق عليها التشريع الاستثنائي وصولا لإخضاعها للضرية على المقارات المبنية، ولما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق أن المطمون ضده بمشقه قد استأجر من الطاعن بموجب العقد المؤرخ ١٩٨٥/٣/١٧ مسطح الحائط الجانبي للمقار المبين بالهسجيفة لاستغلاله في أعمال الدعاية والإعلان وكانت المين محل هذا التعاقد بوصفها هذا وطبيعتها تناى عن الأماكن التي تخضع للقواعد الاستثنائية التي أوردها قانون إيجار الأماكن، ومنها قواعد الامتداد القانوني لعقد الإيجار على هو ما سلف بيانه، وإذ خالف الحكم المطمون فيه هذا النظر بقضائه بامتداد المقد موضوع التداعي استنادا إلى ما ذهب إليه من أن الحائط المؤجر للمطمون ضده بعمفته يعد مكانا تسرى عليه أحكام الامتداد القانوني المؤجر المؤود إيجار الأماكن فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه العلمي ٥٠

(طعن رقم ۲۰۳۰ أسنة ٤٥٤ جلسة ۱۹۹۲/۲/۵)(۱) (ذات المبدأ طمن رقم ٥٢ لسنة ٥٨ق جلسة ۱۹۹۳/۲/۲۸)

⁽۱) قارن عكس ذلك نقض طعن رقسم ٤٤١ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥٢/١٧) فقد جاء به ه... وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطعون عليه لوضع لافتة تخسل إعلانا هو جزء من البناء يقع في أعلاه، وكان الإعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سوره وروعي في التأجير وضعه في هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر، لما كان ذلك قإن الحكمة لاتكون قد اخطات في تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستجل بإزالة الإعلان على ما استظهرته من عدم اعبار العين المؤجرة أرضا فضاء لأنه جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون وقم ١٩٢١ لسنة ١٩٥٧- أيضاء طعن رقم ١٩٣٠ لسنة ١٩٥٣ لسنة ١٥ق جلسة ١٩١٤/١٥/١٧ سنة ١٩٥٤ على

٢- اعتبار التركيبات المؤجرة التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات في حكم العقارات المبنية. م ١٩٥٦ في شأن الضريبة. عدم سريان هذا الحكم الاعتبارى في مجال العمل بقانون إيجار الأماكن. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۸۳۵ لسنة ۵۳۳ جلسة ۱۹۹۳/۲/۳۰) (طعن رقم ۲۶۲ لسنة ۵۶ق جلسة ۱۹۹۲/۱/۱۲)

وظاهر ثما تقدم أن مدلول لفظ المكان Local أوسع من مدلول لفظ المبنى bátiment (1) بفلكان قد يكون غير مبنى، ويكفى أن يكون مغلقا محاطا بسور، أو حيزا مغلقا بحيث يكون حرزا، فشونة القطن لاتعتبر من الأراضى الفضاء، وتعد من الأماكن المؤجرة لأغراض مجارية (٢). ومع ذلك فإن المشرع قد استعمل اللفظين أحيانا كمترادفين (٢). ويستوى أن يكون المكان مرخصا به أم لا.

وفي هذا قنضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٧/١١/٢٥ في الطمن رقم ١٠٤٦ لسنة ٢٠٥٢ بأن: ب

«أوضع المشرع بجلاء في كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٦ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وغيرها من الجهات التي

 ⁽۱) السنهوری ص ۹۰۱ وما بعدها- الدکتور سلیمان مرقس شرح قانون إیجار الأماکن الطبعة الثامنة ۱۹۸۷ - جــ ۱ ص ۹۳.

⁽۲) تقرير لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب عند نظر مشروع القانون رقم ۱۲۱ لسنة ۱۹٤۷.

⁽٣) مرقس جدا ص٤٣.

يصدر بها قرار من الجهة المختصة وإذ ورد النص مطلقا دون قيد، فإنه يتعين إعمال حكمه على كافة الأماكن المؤجرة عدا ما استثنى بنص خاص وذلك بصرف النظر عن عدم استيفائها للشروط والمواصفات اللازمة للترخيص بإقامتها وسواء صدر الترخيص ببنائها من الجهة المختصة أم لم يصدره.

٧- مدي سريان أحكام الباب الآول علي الآماكن وأجزاء الآماكن:

وإن كان نص المادة صريحا في سربان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن المشار إليها، إلا أن هذا القول ليس على إطلاقه فهناك بعض الأماكن وأجزاء الأماكن لايسرى عليها سوى بعض أحكام هذا الباب فقط، ومن أمثلة ذلك الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة مفروشة فهى لاتخضع لقواعد تقدير الأجرة وحكم الامتداد القانوني للإيجار بعد انتهاء مدته.

(أنظر أيضا بند٣)

والمقصود بسريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن هو سريانها على المعلاقة ما بين مؤجريها ومستأجريها فقط، فبالنسبة للأندية وإلحلات الممومية والفنادق والبنسيونات مثلا، تسرى أحكام هذا الباب على الملاقة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها الذين يستغلونها فيما أعدت له، ولكنها لاتسرى على العلاقة بين هؤلاء المستأجرين والجمهور الذي يتردد على الأماكن المذكورة للإفادة منها (١٠).

٣- الاماكن واجزاء الاماكن المفروشة (٣) :

بقصد بالأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة تلك التي تؤجر ليشمل الإيجار المكان والأثاث معا.

⁽١) الأستاذ محمد عبد الرحيم عنبر قانون الإسكان الجديد ١٩٧٧ ص٣٢.

 ⁽٢) راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق- العليمة الثالثة ١٩٨٨ ص
 ١٥ ومايمدها.

ويستوى أن يكون المالك هو الذى قام بتأثيثها أو يكون المستأجر قد استأجرها خالية ثم أثثها وأجرها من باطنه مفروشة، في الحالات الجائزة قانونا.

ولايهم نوع الاستعمال الذي أجرت له الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة، فيستوى أن تكون مؤجرة للسكني أو لاستعمالها في مباشرة حرفة أو مهنة حرة، أو لاستعمالها في أغراض تجارية أو صناعية.

وقد أفصحت بعض أحكام محكمة النقض الحديثة عن جواز التأجير مفروشا لأغراض صناعية أو تجارية.

فقد قضت محكمة النقض:

١- في العلمن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ق بتاريخ ١٩٧٨/٣/٨ بأنه:

وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتخفيض الأجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذي زودت به الشقتان لايتناسب مع تأثيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذي أجرتا من أجله واستخلص قيام التحايل على أحكام القانون، فإن ما انتهى إليه الحكم في هذا الشأن استخلاص سائغ من محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية في فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون.

٢- في الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ق بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٧٩ بان:

وإنه لايستقيم أتخاذ الحكم الابتدائي من مجرد عدم اعتراض الطاعنين
 (المستأجرين) على الموجودات (الموجودة بالمحل التجارى المؤجر مفروشا) منذ
 بدء الايجار دليلا على عدم تفاهتها.

٣- في الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٥٧ق يتاريخ ١٩٨٨/٣/٢٧ يأن:

ه وكان الحكم المطمون فيه قد أقام قضاءه باعتبار أن عين النزاع قد أجرت خالية لصورية المنقولات الثابتة بالمقد المؤرخ ١٩٨١/١١/١ المبرم بين الطرفين على سند من أن عقد الإيجار السابق والمؤرخ ١٩٧٩/٥/١ م يحدد به ماهية تلك المنقولات، وأن الأجرة زيلت في عقد سنة ١٩٨١ من ١٩٠٠ قرشا إلى ٩٠٠ قرشا شهريا بعد إضافة بنك خشبي إلى المنقولات عجز الطاعن عن إليات وجوده عند قيام الخبير بمعاينة العين المؤجرة، وأن المستأجرة قد وقعت على هذا العقد الأخير تحت وطأة الحاجة التي استغلها المؤجر بتهديدها لإنهاء العقد، وإذ كانت هذه الأسباب غير سائفة ولاتؤدى إلى التيجة التي خلص إليها الحكم من صورية المنقولات الواردة بالعقد، ذلك أن عدم تخديد ماهية المنقولات في عقد سابق بين الطرفين أو عدم وجود بعض المنقولات بالحل عند معاينة الخبير له لايستفاد منه بطريق اللزوم العقلي صورية المنقولات بالخل عند معاينة الخبير له لايستفاد منه بطريق اللزوم العقلي صورية يكشف الحكم عن المصدر الذي استقى منه وقوع إكراه على المطمون ضدها للتوقيع على هذا العقد بما تضمنه من بيان للمنقولات التي أقرت فيه بالتستلامها، فإنه يكون مشوبا بالفساد في الاستلال والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب العلمن.

٤- في *الطع*ن رقم ١٦٥٩ لسنة ٥٣ق بتاريخ ١٩٨٩/٦/٨- غير منشور-بال:

وحيث أن هذا النمى غير سديد ذلك أن تأجير المكان مفروشا كما يسرى على الأماكن المعدة للسكنى يسرى على غيرها من الأماكن أيا كان المغرض من تأجيرها فما يصدق على الشقة المعدة للسكنى يصدق على المخال التجارى ويكفى لاعتبار المحل مؤجرا مفروشا أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفى بالغرض المؤجر من أجله ولايشترط أن يشمل الإيجار العنصر المعنوى للمحل التجاري كالسمعة التجارية ذلك أن تأجير المحل مفروشا في يختلف عن بهع الجدك فالأول لايشمل سوى العنصر المادى المتمثل في

المكان وما ورد به من منقولات أما الثاني فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك العنصر المعنوي للمحل التجاري كما أن المقرر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تخصيل فهم الواقع في الدعوى واستخلاص ما تطمئن إليه منها كما لها السلطة التامة في بحث صورية الورقة التي تقدم في الدعوى وتتعرض لها وتستنتج جديتها أو صوريتها من القرائن التي تستخلصها وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب ساثغة كافية لحمله لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أورد في مدوناته (لما كان البين من تقرير الخبير المقدم في الدعوى أمام هذه المحكمة الذي تطمئن إليه الحكمة أن المحل موضوع النزاع كان يستغل محل بقالة من مالكه الأصلى الذي كان مرخصا باسمه ومن يدعى أحمد خليل عزت وأن المالك الأصلى للمحل أجره لمحمد سعيد بما حواه من مقومات مادية بموجب عقد الإيجار المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٧ ولم يقم هذا الأخير باستغلال المحل في نشاط آخر خلاف النشاط المرخص به المحل وتنازل عن الإيجار للمستأنفين وأخطر المستأنف عليها بهذا التنازل.... الأمر الذي يتضح منه بجلاء أن المحل قد أجر مفروشا ولايغير من ذلك ما ادعاه المستأنفان من بيع المستأجر الأول للمنقولات الموجودة بالمحل لهما تأسيسا على شرائهما من المالك وذلك لأن البين من العقد المقدم للخبير المنسوب للمالك الأصلي ببيع المنقولات الموجودة بالمحل للمستأجر الأصلي والمعطى بتاريخ ١٩٧٧/٣/٤ قد حرر لخدمة الدعوى سيما وأن المؤجر الأصلى زوج ابنة المالك كما أن المستأنفين ذهبا بصحيفة استئنافهما أن المستأجر الأصلى اشترى منقولات المحل بعقد مؤرخ أول أغسطس سنة ١٩٧٧ ثم باعها لهما في حين أن العقد المقدم يحمل تاريخ ١٩٧٧/٣/٤ ويعزز من ذلك ويسانده ما هو ثابت من عقد شراء المستأنف عليها للعقار الواقع به محل التداعي من أوصاف للعقار المبيع تضمنت أن الحل تم تأجيره

مفروشا إلى المستأجر الأصلى وهو لاحق على العقد المقدم من المستأنفين أمام الخبير كل هذه الأمور تنطق بصورية هذا العقد الأخير بما مؤداه أن الحكم اعتبر محل النزاع هو من قبيل التأجير المفروش لشموله مقومات مادية دون غيرها، وركن الحكم في إثبات صورية عقد شراء المستأجر الأصلى للمنقولات إلى أنه زوج ابنة المالك الأصلى (المؤجر) واختلف الطاعنان معه في تاريخ تخويره إذ قررا في صحيفة دعواهما بأنه تم في ١٩٧٩/٨/ في حين أن العقد المقدم للخبير مؤرخ ١٩٧٧/٣/٤ كما أن عقد شراء المطعون ضدها للعقار جاء فيه بأن الحل مؤجر بمنقولاته وتمت حوالته لها بهذا الوصف وهي أسباب سائنة كافية لحمل قضائه في إثبات التأجير المفروش وصورية بيع المنقولات ولايميه أى تناقض ولايقبل من الطاعنين التحدى لأول مرة أمام هذه المحكمة بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية إذ هو دفاع جليد يخالطه واقع لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع ومن ثم يكون غير مقبول».

٥- في الطعن رقم ٢٩١٠ لسنة ٥٩ق بتاريخ ١٩٩٤/٢/٢٤ بان:

والتأجير المفروش سريانه على الأماكن المعدة للسكن وعلى غيرها من الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها. اعتبار المحل مؤجرا مفروشا. شرطه. عدم اشتراط الإيجار على العنصر المعنوى. علة ذلك.

غير أنه يجدر التنويه إلى أن حالات التأجير المفروش المنصوص عليها في المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لانسرى على الحال المؤجرة مفروشة لأغراض تجارية أو صناعية، وبالتالى لابسرى على هذه المحال حكم المادة ٣٤ من القانون المذكور التي تنص على أنه لاتسمع دعاوى المؤجر كما لاتقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة ... الخ.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٣/٤/٢٧ في الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٦ تان:

1 – ووحيث أن هذا النعى غير سديد ذلك أن النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه ولاتسمع دعاوى المؤجر كما لاتقبل الطلبات الملقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة على أن الجزاء المنصوص عليه في المادة ٣٦ بعدم سماع دعوى المؤجر لهدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لامحل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لاينسدرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا العقد لاينسدرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لحل مجهز بقصد الاستغلال التجارى يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين قإن الحكم المطمون فيه إذ لم يقض بعدم سماع دعوى المطمون ضده لايكون قد خالف القانون».

٧- (جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية م ٣٤ق ٩٤ لسنة ١٩٧٧. نطاقه. قصره على العقود المبرمة طبقا للمادتين ٣٩، ٥٤ق ٩٤ لسنة ١٩٧٧. لامحل لإعمال حكمه على عقد تأجير عن مفروشة بقصد استعمالها محل بجارى.

(طعن رقم ۱۸۵۲ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٦) (طعن رقم ۱۸۵۹ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٦) (طعن رقم ١٩٤٤ لسنة ٥٩ق جلسة ٢١٩٩٤/٢/١٧) وتأجير المحال مفروشة (مجهزة) الأغراض هجارية يختلف عن تأجير الجعلاء فتأجير المحل مفروشا (مجهزا) لايشمل سوى العنصر المادى المتمثل في المكان وما يحويه من أثاث لازم لمباشرة الغرض المؤجر من أجله مفروشا (مجهزا) أما الثاني فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك عناصر معنوية كالسمعة التجارية التي هي في واقع الأمر محل الاعتبار الرئيسي في التعاقد(1).

وفى هذا قضت محكمة النقض فى الطعن رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ق بتاريخ ١٩٧٨/٤/٢٦ بان:

6 ذلك أنه لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، وكانت المقومات المعنوية هي وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة عماد فكرته وأهم عناصره، ولايلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها، ويتوقف تخديد العناصر التي لاغنى عنها لوجود الحل التجارى على نوع التجارة التي يزاولها الحل، وكان المبنى المنشأ عليه المتجر لايعدو أن يكون عنصر من عناصره المادية، فإن تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الخرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين ايجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة في القانون المدني .

والعبرة في اعتبار المكان أو جزء المكان مفروشا بحقيقة الحال لابمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة، إذ يجب ألا يكون تأجير العين مفروشة صوريا.

المذكرة الإيضاحية للقانون المستشار مصطفى زعزوع تعليق على المادة الأولى من قوانين إيجار الأماكن بحث بمجلة القضاة سنة ١٩٨١ العدد الأول ص ١٥٢ وما بعدها.

وفي هذا قضت محكمة النقض باأن

۱ - «إنه وإن كان الأصل عدم خصوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تأفها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الأجرة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات ممينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة المين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية ويسرى عليها أحكام قانون إيجار الأعربي ١٠٠٠.

(طعن رقم ۲۸۲ لسنة ٤٤ق جلسة ۱۹۷۸/۲/۸

٧- (من المقرر أنه يلزم الاعتبار المكان المؤجر مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة تشمل، فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقوالات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية، وكحمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها، وما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ المبرة بحقيقة الحال الابمجرد وصف العين في العقد بأنها مفروشة».

(طعن رقم ٥١٣ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٨١/٤/٤ غير منشور– ذات الميداً طعن رقم ٢٧٢ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٨٤/١١/٥ طعن رقم ١٣٣٦ لسنة ٤٩ق– جلسة ١٩٨٥/٢/٢

٣- ولئن كان الأصل هو علم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة لقيود

 ⁽۱) وهذا ما جرى عليه الفقه أيضا: السنهورى ص٩٤٢ مرقس جـ١ ص١٤١ ومابعدها- الأستاذ كامل بدوى المرجع فى قانون إيجار الأماكن- الطبعة الأولى ١٩٥٩ ص ١٤١.

عجديد الأجرة والامتداد القانوني الواردة في قوانين إيجارات الأماكن المتعاقبة إلا أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا وإلا اعتبرت المين خالية ويجوز إثبات ادعاء المستأجر بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات لأنه ادعاء بالتحايل على أحكام آسرة تتعلق بالنظام الصام».

(طعن رقم ۱۹ أسنة ٥٦٪ جلسة ١٩٨٩/٢/٩)

3 - الأماكن المؤجرة مفروشة عدم خضوع أجرتها للتحديد القانوني شرطه ألا يكون التأجير صوريا. اعتبار المكان المؤجر مفروشا. مناطه. العبرة بحقيقة الراقع لابما أثبت بالعقد. جواز إثبات التحايل بكافة طرق الإثبات.

(طعن رقم ۲۹۰۷ لسنة ۸۵ق جلسة ۱۹۹۳/۱۱/۱۰)

إلا أنه لايلزم أن تشمل المفروشات أو المنقولات المزودة بها العين المؤجرة كل ما يلزم للانتفاع يهذه العين من منقولات أو مفروشات بل يكفى أن تكون هذه المفروشات أو المنقولات ذات قيمة تغلب منفعتها على منفعة العين خالية (١).

ولايعتد بمدى تناسب زيادة الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية مع منفعة المفروشات أو المنقولات^(١٢).

 ⁽۱) نقض طعن رقم ۱۷۳۶ لسنة ۷۰ق جلســـة ۱۹۹۳/۲/۱۱ - طعن رقم ۲۷۵۲ لسنة ۶۰ق جلسة ۱۹۹٤/٤/۱.

⁽٢) نقض طعن ٩٨٧ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٣.

والأصل أن ما جاء بالعقد أو البيان الملحق به من أن الايجار مفروش يعد حجة على المستأجر، فإذا ادعى صوريته التزم عبء إثبات الصورية.

ويجوز له اثبات الصورية بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن- لأنها تتضمن تخايلا على أحكام قانون إيجار الأماكن الآمرة المتعلقة بالتحديد القانوني للأجرة والامتداد القانوني للإيجار بعد انتهاء مدته(١).

ومن ناحية أخرى فإن عدم وصف العين بالمقد بأنها مفروشة لايمنع من اعتبارها كذلك إذا ثبت من العقد أو البيان الملحق به والذى لم تثبت صوريته أن الإجارة شملت أيضا مفروشات معينة ذات قيمة تكفى لاعتبار العين مؤجرة مفروشة(٢٠٪.

وإيجار الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة - كما سبق القول - لا يخضع المجميع الأحكام المنصوص عليها في الباب الأول، فهو لا يخضع لقاعدة التحديد القانوني للأجرة وحكم الامتداد القانوني للإيجار. وإنما تخكم المقد في هذا الصدد إرادة المتماقدين، فليس لأجرة هذه الأماكن حد أقصى يلتزم به المؤجر (٢)، ولا يحكمها سوى ظروف العرض والطلب وسند الشارع في ذلك أن الجزء الأكبر من أجرة هذه الأماكن وأجزاء الأماكن يقابل الانتفاع بالمكان ذاته بالأقاث والفرش ويقابل استهلاكه والجزء الأقل يقابل الانتفاع بالمكان ذاته فيغلب الأكثر على الأقل وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات، ولا تخضع هذه الأماكن أيضا لحكم الامتداد القانوني للإيجار الذي يسرى

⁽١) نقض طعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨.

⁽٢) مرقس ج١ ص ٦١ وما بعدها.

 ⁽٣) للمزيد وفى نقد مسلك الشارع فى هذا الخصوص: راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق- الطبعة الثالثة ١٩٨٨ من ٢٠٥٥ ومابعدها.

على الأماكن الخالية، وإنما نظل مدة المقد محكومة بقواعد القانون المدنى، فيكون الايجار مؤقتا، وينتهى بانقضاء المدة المحددة له سواء باتفاق الطرفين أم بنص القانون، مالم يوجد أحد مسوغات الإخلاء المنصوص عليها في القانون.

٤- الاراضى القضاء:

نصت المادة صراحة على استثناء والأراضى الفضاء من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون والحكمة في ذلك أن قانون إيجار الأماكن تشريع استثنائي وضع لمواجهة أزمة المساكن والمباني، وعلى ذلك فلا ينبغى خضوع الأراضى الفضاء لأحكام هذا الباب (١١ والذي ينظم علاقة المؤجر بالمستأجر، وإنما تظل خاضعة لأحكام الشريعة العامة أي القانون المدنى ومن الأمثلة على الأرض الفضاء أن تؤجر قطعة أرض ليقام عليها معرض أو مضرب طوب أو ملعب أو غير ذلك (١٧).

ولايستثنى من هذه القاعدة إلا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون من سريان أحكام الباب الأول منه على بعض الأماكن التى ينشئها مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص من مالكها وذلك وفق شروط معينة (أنظر شرح المادة ٤).

⁽١) وأثناء مناقشة مشروع القانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب مناقشة مبدئية بجلسة ١٩٨١/٦/٢٢ طالب العضو السيد/جورج روفائيل أن يتعرض القانون للأرض الفضاء، على أساس أن المشرع قيد القيمة الإيجارية للمساكن منذ ٤٠ سنة ولم يتعرض للأراضى الفضاء التي يجب أن تكون المنفذ الأول للتوسعة فقد ارتفعت أسعارها ارتفاعا فاحشا ويكسب أصحابها أضعافا مضاعقة وأصحابها في مركز ممتاز عن أصحاب العقار المبتي.

⁽٢) الذكتور سمير تناغو عقد الإيجار- طبعة ثانية ١٩٧٠ ص ٣٢٨.

٥- العبرة بوصف العين في عقد الإ يجاز:

العبرة في وصف العين بأنها أرض فضاء بما جاء في عقد الإيجار، فإذا جددت إجارة العين مجديدا صريحا تكون العبرة بما ورد في العقد الجديد عن العين المؤجرة لأن التجديد الصريح لعقد الإيجار يقطع صلته بالإيجار السابق ولو تم بدات شروطه(۱).

ولاينال من وصف العين بأنها أرض فضاء كونها مسورة بسور من البناء طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعي عند استتجارها أو عند تقدير أجرتها.

ويسرى ذلك على حالة وجود ثمة مبان أخرى على الأرض الفضاء وقت إبرام العقد أو سابقة عليه.

إنما يشترط أن يكون ما ورد في المقد حقيقيا، فإذا ثبت أن ما جاء يالعقد صورى قمد به الاحتيال على القانون، أى التهرب من تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن الآمرة، فإنه لايعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع أى باعتبار المقد واردا على مكان خال يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن (٣).

٦- قضاء النقشء

ا وإذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن الجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الأرض القضاء من تطبيق أحكامه، وكان الضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين
 ١٥ مرقس جدا صحاحة وما معدها.

⁽۲) مرقس جدا صدی الهامش.

المؤجرة في عقد الإيجار، فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الإيجار في هذا الشأن حقيقيا انصرفت إليه إرادة العاقدين.

(طعن رقم ۲۱۹ لسنة ٤٣ق جلسة ۲۱۹/۱۲/۲۹)

Y – وإذا كسانت المادة الأولى من كل من القسانونين رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة هذا الوصف يخالف الحقيقة، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لاتسرى عليها ولاعبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء كما لايفير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى، لما كان ذلك وكان البين من أرض فضاء وتخضع للحكام القانون المدنى، لما كان ذلك وكان البين من المالك السابق للعقار إلى الطاعن هى أرض فضاء فإنه لايغير من وصفها ذلك أنها مسورة طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند أستجارها أو عند تقدير أجرتها، كما لايغير منه الإشارة فى المقد إلى أنه قصد من الإيجار استعمالها ورشة لإصلاح العربات وبالتالى فلا تسرى أحكام من الإيجار استعمالها ورشة لإصلاح العربات وبالتالى فلا تسرى أحكام القانون الاستثنائية.

(طعن رقم ۷۱۲ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

٣- لما كانت العبرة في وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء بما جاء بعقد الإيجار دون غيره ولاعبرة في ذلك بالغرض الذي أجرت من أجله هذه الأرض ولابما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض إلا أنه يشترط لذلك أن يكون ما ورد في العقد حقيقيا انصرفت إليه إرادة المتعاقدين فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صورى قصد به التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بالتحديد القانوني للأجرة والامتداد القانوني للايجار بعد انتهاء مدته فإنه لايمول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع،

(طمن رقم ۲۲۱ لسنة ۵۳ جلسة ۱۹۸٤/٤/۱۸)

3- المقرر أن قانون إيجار الأماكن استثنى صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه والضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى ولا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله، كما لايغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرضا فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى ه.

(طعن رقم ۳۳۰ لسنة ۶۹ق جلسة ۱۹۸٤/۱۱/۱۷ - ذات المبدأ طعن رقم ۱۹۲۱ لسنة ۵۰ق جلسة ۱۹۸۷/۱۸۲۷)

و وإذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٢٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من نطاق تطبيق أحكامها وكانت العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هي بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع فمتى بان من العقد أن العين هي أرض فضاء ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة فإن أحكام قوانين إيجار الأماكن لاتسرى.

٦- ٥ إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة

فى تخديد طبيعة العين المؤجرة بما تضمنه العقد متى كان مطابقا للحقيقة واتصرفت إليه إرادة العاقدين. لاعبرة بالغرض الذى استؤجر من أجله ولابما يقيمه المستأجر عليها من منشآت،

(طمن رقم ۱۳۸۳ لسنة ۵۳ق جلسة ۱۹۸۹/۱/۱۸

٧- وإيجار الأرض الفضاء. خضوعه للقواعد العامة في القانوني المدني. العبرة في وصف العين بحقيقة الواقع وقت إيرام العقد. فسخ العقد أو انتهائه وإيرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين. وجوب تخديد طبيعة العين وقت إيرام العقد الأخير. إقامة مبان إيان صريان العقد السابق. اعتبار العقد الجديد واردا على مكان خاضعا لقوانين إيجار الأماكن وممتدا إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الاتفاقية في العقد».

(طمن رقم ۲۱۶ لسنة ٥١، جلسة (١٩٨٩/٩/٧)

٨- (أ) - «العبرة في تعرف نوع المين المؤجرة بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع. لايغير من وصف العين بأنها أرض فضاء وجود مبان بها وقت إبرام العقد أو لاحقة عليه. طالما أنها لم تكن محل اعتبار في الإجارة. إقامة المستأجر عليها مبان أو استحداثه بها إنشاءات لا أثر له ولا يخرج العين من طبيعتها كأرض فضاء حتى كان الإيجار مقصورا عليها دون المبانى المملوكة للمستأجرة.

 (ب) - تفسير عبارات العقد وتفهم نية المتعاقدين. من سلطة محكمة الموضوع شرطه. عدم خروجها من المعنى الظاهر لها إلى معنى آخر غير سائغه.

(جـ)- انعقاد الإيجار على أرض فضاء لقاء أجرة شهرية. ثبوت إقامة المستأجر عليها مبان سابقة على تخرير العقد أو لاحقة عليه. مؤداه. ورود الإيجار على الأرض الفضاء دون المبانى التى أقامتها المستأجرة. خضوع العلاقة بين الطرفين للقواعد العامة فى القانون المدنى. مخالفة الحكم المطمون فيه ذلك وتطبيقه أحكام تشريعات إيجار الأماكن خطأ. علة ذلك.

(طمن رقم ١٣٤٨ لسنة ١٥٥ جلسة ١٩٩١/٦/١٩)

٩- وإيجار الأرض الفضاء - علم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. المادة الأولى ق ١٩٧٧ لسنة ١٩٧٧، ٩٤ لسنة ١٩٧٧ . طبيعة الأولى ق ١٩٧١ لسنة ١٩٧٧، ٥ لسنة ١٩٣٥، ٩٤ لسنة ١٩٧٧ . طبيعة الأرض المؤجرة وجوب الرجوع إلى ما تضمنه عقد الإيجار طالما كان مطابقا للحقيقة. لاعبرة بالغرض الذى استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد. علة ذلك ومثال في إيجار لتأجير أرض فضاء كورشة سمكرة» ٥.

(طعن رقم ۱۱٤۹ أسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤)

١٠ - وإذا كان المشرع في قوانين نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة بدءا من القانون رقم ١٩٤١ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ١٩٤٧ لسنة ١٩٥٣ يسموير الأراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها والقانون رقم ١٩٥٠ لسنة ١٩٥٧ والقانون رقم ١٩٦٨ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ١٩٦٨ لسنة ١٩٥١ والقانون رقم ١٩٦٨ لمنة ١٩٥١ والقانون رقم ١٩٦٨ لسنة نظافة المدن والقرى وجمال تنسيقها وأجازت لماادة السابعة من القانون الأخير ومن قبلها الملائدة الرابعة من المرسوم يقانون رقم ١٥٦ لسنة ١٩٤٧ للجهة المختصة بشقون النظافة في حالة تقصير مالك الأرض الفضاء تسويرها ورغم مطالبته بذلك أن النظرة على نقوم بتسوير الأرض على نفقته مع يخصيل هذه النفقات إداريا ومن ثم فإن تسوير الأرض الفضاء قد يكون مبعثه هذا التطبيق القانوني أو الحافظة على تسوير الأرض الفضاء قد يكون مبعثه هذا التطبيق القانوني أو الحافظة على

حدود الأرض المؤجرة المجاورة لأملاك الغير أو الطريق العام ومن ثم فإن استمال إجارة الأرض الفضاء على سور لايستتبع بطريق اللزوم أنه محل اعتبار عند التعاقد إذ العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها مادام قد جاء مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين بأن الأرض الفضاء دون البناء هي محل الاعتبار عن التعاقد ».

(طمن رقم ۱۲۵۱ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٤/٦/٩)

١١ - « إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة في تخديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد. شرطه. أن يكون حقيقياً وانصرفت إليه إرادة العاقدين. لايغير من طبيعة الأرض وجود مبان عليها. طالما أنها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة ».

(طعن رقم ۲۰۱۷ لسنة ۱۵ق جلسة ۱۹۹۳/۲/۲۸)

ويقع على من يدعى صورية العقد إثبات هذه الصورية، وله إثبات ذلك بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها البينة والقرائن لأن هذه الصورية تتضمن مخايلا على أحكام القانون الآمرة.

٧- العبرة في طبيعة العين بوقت التعاقد عليها:

المعول عليه في وصف العين طبيعة العين وقت التعاقد عليها، ولاعبرة بما يطرأ عليها بعد التعاقد، أو بالغرض الذي استؤجرت من أجله، وبالترتيب على ذلك لاتخضع الحالات الآتية لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن. (أ) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء، وصرح المؤجر للمستأجر بإقامة بناء عليها يصبح ملكا للمؤجر، لاسيما إذا لم يتفق على زيادة في الإيجار مقابل إقامة المبنى.

فقد قضت محكمة النقض باأنء

١-- ومتى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن المين المؤجرة هى أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها دارا للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها، فإن إنشاء هذه المبانى لايغير من موضوع عقد الإيجار، على اعتبار أنه أرض فضاء، إذ لاعبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ولابما يقيمه عليها المستأجر من منشآت مخقيقا لهذا الغرض أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت إنشائها فلا تأثير له على حقيقة المعقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء مادام أن الأجرة المتفق عليها في المقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقمها نما يلدل على أن المبانى لم تكن هي محل المعقد».

(طعن رقم ۲۹۸ أسنة ۲۱ق جلسة ۲۹۸/۱۰/۲۹)

٢- «متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن المين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة، مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا على أن تؤول ملكية مبانيه ومنشأته وآلانه إلى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو انتهاء منته، فإن إنشاء هذا المصنع لايغير من موضوع عقد الإيجار على اعتبار أنه أرض فضاء – إذ لاعبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ولابما يقيمه عليها المستأجر من منشآت يخقيقا لهذا الغرض، مادام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق منشآت يخقيقا لهذا الغرض، مادام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق

سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقمها ثما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل العقده.

(طعن رقم ۲۵۱ أسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

٣- «إذا كان البين من عقد الإيجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٩١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفى ولا تشغل المبانى منها سوى مساحة ١٩٠٨ مترا مربعا فقط، وكان العاقدان قد تعهدا فى ملحق العقد بالمخافظة على المبانى التي تسلماها حتى نهاية العقد، سواء أكان الانتهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة مما يدل على أن التعاقد أنصب على أرض فضاء، وأن كون الأرض مسورة أو مقام عليها بعض المبانى أمرا لم يكن محل اعتبار ولايغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضاء).

(طعن رقم ۲۱۹ لسنة ٤٣ق جلسة ٢١٩/١٧/١٩)

3-- 8..... لأن العبرة بوصف العين في عقد الإيجار بأنها شونة فضاء،
 وإذ كان لايغير من طبيعة العين المؤجرة الغرض من الإيجار أو الاتفاق في عقد الإيجار على تملك المؤجر ما يقيمه المستأجر من مبان على الأرض المؤجرة.

(طعن رقم ۱۹۲ لسنة ٤٥ق جلسة ۱۹۷۹/۱۲/۱۲

 (ب) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء رأقام عليها المستأجر بناء وطالب المؤجر بزيادة الأجرة بالنسبة التي يحددها القانون.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

ومتى كان الثابت من عقد الإيجار هـو أن موضوعـه أرض فضاء فلا يغير مـن طبيعته أن يكون المستأجر قـد أقـام بها على مسئوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بـزيادة الأجرة بالنسبة التي يجيزها قـانون إيجار المساكن خصوصا إذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييرا فى طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه.

(طعن رقم ۲۸ استة ۲۱ق جلسة ۱۹۵۳/۲/۱۸

(ج) اذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأقام المستأجر عليها بناء ولو
 تعدل مقدار الأجرة في العقد وأرفق به رسم يوضح معالم البناء.

وقسد قضت محكمة النقض باأن:

د.... الما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صواحة الأراضى الفضاء، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من الطاعنة إلى المطمون عليه هى أرض فضاء وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لايغير من وصف المهين المؤجرة بأنها أرض فضاء لايسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لايسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ب١٩٤٧ وكان كل ذلك كلابل على أن عقد الإيجار البحديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض لايدل على أن عقد الإيجار البحديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض الذي أقيم عليها متى كان لم يذكو في أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإنحلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الأماكن التي يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ۳۶۳ لسنة ۲۰ق جلسة ١٩٥٣١٢١٥)

 (د) إذا كان العقد واردا على أرض قضاء، وأقام عليها المستأجر بناء في تاريخ سابق على العقد.

وقــد قضت محكمة النقض باأن:

د لما كانت المادة الأولى من القانون رقم 171 لسنة 1987 قد استئنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء، فإنه لايسرى عليها أحكام القانون المام، المشار إليه بل يكون النزاع القائم في شأنها خاضما لأحكام القانون العام، ولايغير من ذلك أن يكون المستأجر في مبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت، ولو كان ذلك في تاريخ سابق لعقد الايجار متى كان الإيجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المباني المماوكة للمستأجرة.

(طعن رقم ۷۱ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۵۵/۵۱۲۲)

(هـ) إذا كـان العقد واردا على أرض فضاء وأجرت الاستعمالها فناء
 لدرسة مجاورة مؤجرة من ذات المؤجر الذات المستأجر بعقد سابق.

وقـــد قضت محكمة النقض باأن:

و..... وكان الثابت في عقد الإيجار موضوع التداعي أن العين المؤجرة وصفت بأنها وحديقة بها بعض الأشجار المشمرة فإنها بهذا الوصف لاتعد في مفهوم قواتين الإيجار مكانا يخضع لأحكامها، وإنما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه افقوانين وشحكمها القواعد العامة في القانون المدني، ولايغير من ذلك أن العين أجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المطبون ضدها بعقد سابق على تأجير المرسة إذ ليس ذلك إلا تحديدا للغرض من استفجارها لا تأثير له على طبيعتها ولايترتب عليه إلحاقها بالعقد السابق بحيث تضحى معه وحدة طبيعتها ولايترتب عليه إلحاقها بالعقد السابق بحيث تضحى معه وحدة

واحدة، وإنما تظل بحالتها التي أجرت بها، مما لازمه أن يخضع عقد تأجيرها المؤرخ... للقواعد العامة فتمتد مدته وفقا للشروط التي اتفق عليها فيه، وإذا القضت مدة هذا التعاقد ورغب الطاعن- المؤجر- عن تجديده وقام النزاما منه بشروط التعاقد بإنذار المطعون ضدها- المستأجر- بذلك في فإنه كان يتمين القضاء بإنهاء العقد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(طعن رقم ۳۰۸ أستة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٥)

 (١) وقد قضت محكمة النقض بأن شمول الاتفاق في عقد الإيجار وملحقه تأجير محلين وأرض فضاء وسطح الجراجات وشخديد أجرة واحدة لها بجمل الاتفاق منصرفا إلى عقد واحد إذ ذهبت إلى أن:

وإذا كان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٢٥/٥/٣٠ وتعديله المؤرخ ١٩٤٦/١٠/٢٣ وملحقه المؤرخ ١٩٤٧/١/١٨ أنه يتضمن تأجير المحلين رقمي ١، ٢ من العقار رقم ١١٢ مكرر مصر الجديدة بقصد استعمالهما مقهى وشملت العلاقة الإيجارية قطعة أرض فضاء كاثنة خلف العقار المذكور تبلغ مساحتها ١٤٢٤,٤٠ مترا مربعا مخصصة لإقامة حديقة ودارى سينما وقطمة أرض أخرى مساحتها ٣٩٧م٢ كما أضيف إلى الأماكن المؤجرة سطح الجراجات المملوكة للشركة المؤجرة لاستخدامها في إنشاء ماكينات دارى العرض وقد حرص المتعاقدان على النص صراحة بأن الأجرة الشهربة لتلك المناصر ٣٥جنيها دون أن ينص في العقد على إفراد مبلغ معين بذائد لكل مكان وتخديد أجرة واحدة لهذه الأماكن مجتمعة يدل على أن الاتفاق ينصرف إلى عقد واحد ولايتضمن عدة عقود ولم يفطن الحكم إلى نلك الحقيقة التي تكشف عن إرادة المتعاقدين إذ يتعذر تخديد أجرة الأرض الفضاء محل النزاع وإد لم يشبت من الأوراق اتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على إنهاء عمّد الإيجار بالنسبة للشق الخاص بالأرض الفضاء وحدها ولم تقدم الشركة المطعون ضدها الأولى السبب القانوني الذي يجيز لها هذا الطلب ومن ثم لايجوزلها أن تنفرد كمؤجرة دون الطرف الآجر المستأجر بطلب إنهاء عقد الإيجار في شق منه عملا بالمادة ١/١٤٧ من التقنين الملنى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا=

٨- لايجوز التحدى لاول مرة (مام محكمة النقض بان العين المؤجرة تخضع لقانون إيجار الاماكن:

فقد قضت محكمة النقض باأن

المحمدة الموضوع أن الطاعنان لم يثيرا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن المين المؤجرة تخضع لأحكام التشريعات الاستثنائية بإيجار الأماكن، ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانوني إلا أن تخقيقه يقوم على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون، ومن ثم لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض.

(طعن رقم ۳۰ه لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١/٢٨)

٩- النطاق المكانى لسريان أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن:

تسرى أحكام الباب الأول من القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القرار بقانون رقم 27 لسنة ١٩٧٩ المعدل بشأن نظام الادارة المحلية. ويجوز مد سريان أحكام هذا الباب كلها أو بعضها على القرى بموجب قرار من وزير الإسكان يصدر بناء على اقتراح المجلس الشمبي المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التي لاتدخل في نطاق قانون نظام الإدارة المحلية.

ومثال ذلك المناطق السياحية البعيدة عن العمران مثل صحارى

⁼النظر وانتهى في قضاته إلى أن العين المؤجرة موضوع الدعوى هي أرض نضاء تخضم بالنسبة لإنهاء المقد لأحكام القانون المدنى ولم يفطن الحكم إلى أن تلك المين جزء من العين المؤجرة ولانتعلق بعلاقة إيجارية مستقلة عن باقى الأماكن المؤجرة ورتب على ذلك إنهاء العلاقة الإيجارية في الشق الخاص بالأرض الفضاء من عقد الإيجار وفض الإخلاء والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

سيتي، وهمى التمي لاتـوصـف بأنها مدينة ولاتوصف في الوقت نفسه بأنها قرية(١).

فيشترط إذن في قرار وزير الإسكان الذي يصدر بمد سريان أحكام الباب الأولى من القانون كلها أو بمضها على القرى أوالمناطق المشار إليها، أن يكون هذا القرار بناء على اقتراح من المجلس الشعبي المحافظة، والحكمة في هذا أن المجلس الشعبي الحلى للمحافظة وهو مجلس منتخب أكثر التحاما بالقاعدة الشعبية وأقدر على تقدير الظروف التي تبرر مد سريان أحكام الباب الأولى من القانون كلها أو بعضها على هذه الأماكن، فإذا صدر قرار وزير الإسكان دون أن يسبقه اقتراح من المجلس المذكور، أو صدر بناء على اقتراح من جهة أو سلطة أخرى كالمحافظ مثلا، كان القرار باطلا، ولا يجوز التمويل عليه.

ويجوز لوزير الإسكان أن يفوض غيره فى إصدار هذه القرارات عمالا بالمادة الشالشة من القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٧ فى شأن التفويض فى الاختصاصات التى تجرى على أن اللوزراء ومن فى حكمهم أن يعهدوا بمعض الاختصاصات الخولة لهم بموجب التشريعات إلى المحافظين أو وكلاء الوزارات أو رؤساء الهيئات أو الوزارات أو رؤساء الهيئات أو المؤسسات العامة التابعة لهم، أو لغيرهم بعد الاتفاق مع الوزير المختص».

وقد قضت محكمة النقض بالن:

وإذ كانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة قد حرصت على النص في مادنها الأولى على تفويض وزير الإسكان بمد نطاق سربان أحكامها على القرى التي يصدر بتحديدها قرار منه فلا يسوغ لغيره سلب هذا التفويض التشريعي منه

⁽١) الدكتور نعمان جمعة دروس في عقد الإيجار ١٩٧٢ ص ٣٥.

يستوى في في ذلك المناطق التي تسرى عليها أحكام قانون نظام الإدارة المحلية أو غيرها من المناطق التي لانتطبق عليها أحكامه».

(طعن رقم ۹۷۷ لسنة ۲۵ق جلسة ۱۹۸۸/۵/٤) .

(۱) وقد رفعت القضية رقم ٦٣ لسنة ١٣ قضائية «دستورية» يطلب القضاء بعدم دستورية المبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى بمقولة أنها تنظرى على إخلال بمدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما تؤدى إليه من التمييز بين المواطنين المستأجرين لأماكن في المدن ، وغيرهم ممن أقبلوا على السكنى في القرى إلا أن الهكمة قضت بجلسة ١٨ أبريل سنة ١٩٩٣ برفض الدعوى ونشر الحكم بأسبايه كاملة فيما يلى:

ناسم الشعب

المحكمة البستورية

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٢٠ مارس سنة ١٩٩٣ الموافق ٢٧ رمضان سنة ١٤١٣هـ.

بـرئاسة السيد المستشار الـدكتور عـوض محمد عـوض المر رئيس المحكمة وحضور السادة المستشارين الدكتور محمد إيراهيم أو العينين ومحمد ولى اللين جلال وفاروق عبد الرحيم غنيم والدكتور عبد المجيد فياض ومحد على سيف التين وعدلي ومحمود منصور.

وحضور السيد المستشار محمد خيرى طه عبد المطلب النجار.

رئيس هيئة المفوضين أمين السر

وحضور السيدار رأفت محمد عبد الواحد

اصدرت الحكم الآتى

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا بـرقــم ٦٣ لسنة ١٣ قـضــائيــة ودستوريـــة٩.

الرفوعة من

السيد/ محمود محمد على حجازى.

<u>..</u>

السيد/ أبو زيد محمد على شتا.

السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

الإجراءات

بتاريخ ٣ من أغسطس سنة ١٩٩١ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أودعت هيئة قضايا الدولة مذكرة بدفاعها طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تخضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث أن الوقائع - على مايين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعى عليه الأول كان قد أقام الدعوى رقم ٣٧١ لسنة ١٩٩٠ مدنى جزئي القناطر طالبا الحكم بإنهاء عقد الإيجار المبرم مع المدعى في شأن الشقة المحكم بقرية أبو الفيط مركز القناطر الخبرية، وقد صدر الحكم فيها بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة خالية له، واستأنف المدعى هذا الحكم أمام محكمة بنها الابتدائية ومأمورية قليوب الكلية، وأثناء نظر استئنافه دفع بعطسة ١٤ من مايو سنة ١٩٩١ بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم والمحلسة ١٤ من مايو سنة ١٩٩١ بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم بإقامة دعواه المستورية، فأقام الدعوى المائلة وحصر في صحيفتها المسألة بإقامة دعواه المستورية في الجملة الأخيرة الواردة في الفقرة الأولى من المادة الأولى المشار

=وحيث أن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على

الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الحكم المحلى والقوانين المعدلة له، كما تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى المشار إليها على أنه يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير، مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلمي للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التي لاينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه، ولايكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

وحيث أن المدعى ينعي على عبارة (وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ٥٧ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم الحلى والقوانين المعدلة له، إخلال حكمها بمبدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما يؤدي إليه من التمييز بين المواطنين المستأجرين لأماكن في المدن، وغيرهم بمن أقبلوا على السكني في القرى، على غير ما توقعه المشرع حين أقر النص المطعون فيه، مما يخل بحق الآخرين في الحماية القانونية المقررة لنظرائهم، والمتمثلة أساسا في امتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا وتحريم دفع أية مبالغ خارج إطاره، وهي حماية يتعين بسطها عليهم درءا لإعناتهم من قبل المؤجرين.

وحيث أن هذا النمي مردود، ذلك أن الدستور حرص على النص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفي الحدود وبالقيود التي أوردها، باعتبار أنها في الأصل مترتبة على الجهد الخاص الذي بذله صاحبها بكده وعرقه، ويتعين بالتالي أن يختص دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها وغيرها من المزايا المترتبة=

= عليها، وكان المشرع وإن أفرد بعض العلائق الإيجارية بتنظيم خاص حملها فيه بقيود من طبيعة استثنائية، فذلك لأن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولاهي عصية على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز أن تفرض عليها القيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة بتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التي يجريها المشرع ويرجع من خلالها مايراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية، على ضوء أحكام الدستور، ومستهديا- بوجه خاص- في تنظيم أداء هذه الوظيفة بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبحسبان أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لاتعتبر مقصودة للماتها. بل غايتها خير الفرد والجماعة، وهي قيود أكثر ما تكون وضوحا في مجال الانتفاع بالأعيان المؤجرة التي نتزاحم في شأنها كثرة من الضوابط قصد بها في الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكني لمقابلة الزيادة المطردة في الطلب عليها، وهي الأزمة التي ثرقد جذورها إلى الحربين العالميتين الأولى والثانية، وما ثرتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن على اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلى المدن، بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية في سكانها، وكمان أن عمد المشرع إلى مواجهة هذه الأزمة بتشريعات استثنائية – قلىر في شأنها الضرورة بقلىرها-- خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفا بها- على الأخص- الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها ، اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها أو تخفيفا من قسونها منصلة حلقاتها، مترامية في زمن تطبيقها، محتفظة بذاتيتها واستقلالها عن القانون المدنى، متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريانها بأثر مباشر على الأثار التي رتبتها عقود الإيجار القائمة عند العمل بها

=ولو كانت مبرمة قبلها، وزايلتها بالتالى صفتها المؤقفة وآل الأمر إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، إلا أن تطبيقها ظل مرتبطا بالضرورة التى أملتها، وما كان ينبغى لسريانها أن يجاوز قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما جاوز هذا النطاق مخالفا للدستور لخروجها على مقتضى الوظيفة الاجتماعية لحق لللكية، وانتقاصها بالتالى- ودون مسوغ مشروع- من الحماية التي كفلها الدستور لهذا الحق.

وحيث أنه إذ كان ذلك، وكانت القيود المرتبطة بهذا التنظيم الخاص أساسها حالة الضرورة، ومعها تدور وجودا وعدما، باعتبارها علة لتقريرها، وكان المشرع قد دأب في تلك التشريعات كافة- بدءا من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في شأن إيجار الأماكن، وانتهاء بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه-على تخديد نطاق لتطبيقها قصره أصلا على المدن بمثل ما جرى به النص التشريمي المطعون فيه، مع الترخيص بمد سريان أحكامها كلها أو بعضها إلى القرى وفق ما هو منصوص عليه فيها، وهو ما يدل على أن التشريعات الاستثنائية لاتسرى على القرى إلا استثناء، وعلى ضوء حالة الضرورة المرتبطة بأوضاعها وظروفها الخاصة، وذلك خلافا للمدن التي أفصح الواقع العملي عن أن أزمة الإسكان واقعة أصلا في نطاقها، وأن حدتها في مجالها أكثر تفاقما وأبعد غورا مما اقتضى سريان التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلائق الإيجارية في شأنها سريانا مباشرا لا متراخيا، وحمل المشرع على أن يؤثر المدن– ابتداء– بهذا التنظيم الخاص لمواجهة مخاطر فادحة ناشئة عن أزمة الإسكان المحيطة بها أو المترتبة عليها، إذ كان ذلك وكان الأصل في سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ماثم يقيدها الدستور بضوابط معينة، وكان جوهر السلطة التقديرية يتمثل في المفاضلة التي يجريها المشرع بين البدائل المختلفة لاختيار ما يقدر أنه أنسبها لمصلحة الجماعة وأكثرها ملاءمة للوفاء بمتطلباتها في خصوص الموضوع الذي يتناوله بالتنظيم، وكمان ماقرره المدعي من أن مشكيلة الاسكان في القرى باتت تتفاقم حدتها وتتعاظم مخاطرها، خيلافا لما توقعه المشرع حين أقر النص التشريعي المطعون فيه، بما يحتم معاملتها على مقتضى الأحكام الاستثنائية الســاريــة في المدن، لايعــدو أن يكون جدلا مر:=

 جانبه في شأن نطاق تطبيقها، وهو نطاق يستقل المشرع بتقديره كلما كان ملحوظا في مخديده ما توجيه الضرورة الناشئة عن أزمة الإسكان أو المترتبة عليها وفي حدود متطلباتها، إذ كان ذلك، فإن قالة مخالفة النص التشريعي المطمون فيه للدستور~ من هذه التاحية لايكون لها محل.

وحيث أن قضاء هذه المحكمة- من ناحية أخرى- قد جرى على أن عموم القاعدة لايعنى انصرافها الى جميع الموجودين على إقليم الدولة، أو انبساطها على كل ما يصدر عنهم من أعمال، وإنما تتوافر للقاعدة القانونية مقوماتها بانتفاء التخصيص، ويتحقق ذلك إذا سنها المشرع مجردة عن الاعتداد بشخص معين أو بواقعة بذاتها معينة تخديدا، وكان النص المطعون فيه- بالشروط التي حدد بها نطاقه ومجال تطبيقه- يتمحض عن قاعدة عامة مجردة لتعلقه بوقائع غير محددة بذواتها وانسحابه إلى أشخاص بأوصافهم، وكان مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون لايعني أن تعامل فثاتهم على ما بينها من نفاوت في مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لايقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعا، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ولاينطوى بالتالي على مخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، بما مؤداه أن التمييز المنهى عنه بموجبها هو ذلك الذي يكون مخكميا، ذلك أن كل تنظيم تشريعي لايعتبر مقصودا لذاته، بل لتحقيق أغراض بعينها يعتبر هذا التنظيم ملبيا لها، وتعكس مشروعية هذه الأغراض إطارا للمصلحة العامة التي يسعى المشرع لبلوغها متخذا من القواعد القانونية التي يقوم عليها هذا التنظيم سبيلا إليها، فإذا كان النص التشريعي المطعون عليه بما انطوى عليه من التمييز- مصادما لهذه الأغراض مجافيا لها بما يحول دون ربطه منطقيا بها أو اعتباره مدخلا إليها، فان ذلك النص يكون مستندا إلى أسس غير موضوعية، ومتبنيا تمييزا تحكميا بالمخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، إذ كان ذلك، وكان ما قرره النص التشريعي المطعون فيه من سريان أحكام إيجار الأماكن- أصلا- وفق القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفق قانون الإدارة المحلية، مبناء قاعقة عامة مجردة، مستندة إلى أسس موضوعية لاتقيم في مجال تطبيقها تمييزا من أي بين المخاطبين بها المتكافئة مراكزهم=

١٠- متي تسري القرارات الصادرة من وزير الإسكان بمد احكام الباب

الأول كلما أو بعضما على القري والمناطق السكنية الأخرى؟

تنص المادة ١٨٧ من دستور سنة ١٩٧١ المصدل على أنه: ولاتسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولايترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، ومع ذلك يجوز في غير المواد الجنائية النص في القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعبه – فالتشريع بوجه عام يسرى على الوقائع والمراكز القانونية التي تتم في الفترة بين تاريخ العمل به وإلغائه، فهو يسرى بأثر فورى أو مباشر ولايسرى على الماضى إلا إذا تقرر الأثر السرجعي بنص خاص، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام التشريع بالنظام العام إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقلية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام التشريع الجديد تغليبا لاعتبارات النظام الما التي دعت إلى اصداره على حق المتعاقدين في تخديد التزاماتهما العام التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواء إعمالا لمبدأ سلطان الارادة.

قلهذه الأسباب حكمت المحكمة برفض الدعوى ومصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه أنعايا للمحاماة.

أمين السر الحكمة

⁼ القانونية بالنسبة إليها، وكان عدم سريان أحكامه على القرى جميعها بصفة فورية مردة إلى المصلحة العامة التي أملتها أزمة الإسكان في المدن وما تستازمه مواجهتها من تدايير استئنائية، وكانت القواعد التي يقوم عليها هذا التنظيم الخاص تعتبر مرتبطة بأغراضه النهائية ومؤدية إليها، فإن قالة الإخلال بمبدأ المساواة المتصوص عليها في المادة الأربعين من الدمتور، تكون فاقدة لأساسها.

النظام العام التي دعت إلى إصداره، على حق المتعاقدين في تخديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواء إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة.

(طعن رقم ۱۰۳۸ لسنة ۳۵ق جلسة ۱۹۸۰/۵/۳۱)

Y - «الأصل أن القانون يسرى بأتر فورى على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه، سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضائها وهو لايسرى على الماضى فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميرات تخضع للقانون الذى حصلت في ظله أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد في الزمان فإن القانون القديم العناصر والآثار التى تتحقق في ظله، في حين يحكم القانون الجديد المناصر والآثار التى تتحقق في ظله، في حين يحكم القانون الجديد المناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون الذى نشأت في ظله، باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن، في نشوئها أو في آثارها أو في انقضائها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة، فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على مالم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة الخ»

(طعن رقم ٤٣٧ لسنة ٥٦ جلسـة ١٩٨٣/٢/٢٨ أنظر أيضـــا الأحكام المنشورة بيند ٧٠٣)

٣ والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن من الأصول الدستورية المقررة أن التشريع لايسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقاتع مالم ينص القانون خروجا على هذا الأصل وفي الحدود التي يجيزها الدستور برجعية أثره، ولايغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام، إذ لايجاوز ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناججة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد

تعليبا لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره وعلى حق المتعاقدين في خديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية، الحالى منها والمستقبل على السواء واذا كان التفويض التشريعي المقرر لوزير الإسكان في المادة الأولى من القانون ٤٩ كان التفويض التشريعي المقرر لوزير الإسكان في المدرى التي يصدر بتحديدها قرار منه قد جاء خلوا الم يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان، وهو ما لا يأتي إلا بنص قانوني صريح، ومن ثم وعلى ما استقر عليه قضاء هذه الحكمة فإن أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجرة في القرى التي امتد سريانه أيسها إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزاري الصادر بذلك، باعتبار أن المكان- وحتى صدور ذلك القرار- يخرج عن نطاق تطبيق تلك التشريعات المكان- وحتى صدور ذلك القرار الوزاري العامة في القانون المدنى.

لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ قد نص فيه على أن مدة الإيجار سنة تبدأ من أول المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ قد نص فيه على أن مدة الإيجار سنة تبدأ من أول أكتوبر ١٩٧٦ وأنه إذا لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في إنهاء المقد بقل نهاية المدة بشهرين يتجدد العقد بذات الشروط ومفاد ذلك أن العقد بعد انتهاء مدته الأصلية دون إخطار في الميعاد يكون امتد مدة أخرى، وبقاء الطاعن بعدها في العين برضاء المطعون ضده يعد بجديدا ضمنيا وليس امتدادا لعد الإيجار، ومدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة، وإذ قام المطعون ضده بالتبيه على الطاعن في المواعيد المقردة طبقا للقواعد المممول بها في القانون المدني، فإن آثار هذا التبيه انتهاء العقد في نهاية المهلة المحددة وهي سابقة على العمل بقرار وزير الإسكان سالف الذكر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد الترم صديح القانون».

(طعن رقم ٦٦٩ لسنة ١٥٤ جلسة ١٩٨٥/٤/٢٩)

٤ – وتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على القرى التي يصدر بها قرار

من وزير الاسكان. مناطه. عدم سريان أحكام التشريع الاستثنائي على العقود التي انقضت بانتهاء مدتها بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء قبل صدور القوار المذكوره.

(طعن رقم ١٣٦٦ أسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢)

٥- وقرار وزير الإسكان الصادر بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة
 ١٩٧٧ على بعض القرى. أثوه. سريانه ابتداء من تاريخ العمل به دون أثر رجعى. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۹۱ لسنة ٥٩ق جلسة ۱۹۹۳/۱۰/۲۷) (طعن رقم ۱۹۲۳ لسنة ٥٩ق جلسة ۱۹۹۵/۱/۴) (طعن رقم ۲۲۲۸ لسنة ٦٤ق جلسة ۲۹۲۹/۲۹۲۹)

٣- (عدم سريان النص التشريعي إلا على مايلى نفاذه من وقائع مالم ينص القانون برجمية أثره. أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام سريانها على العقود التي أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها مازالت سارية في ظله. قرار وزير الإسكان بسريان أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره. انطباق حكمه اعتبار من تاريخ العمل به دون أثر رجعي. التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجارللآخر. أثره. انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة .

(طعن رقم ۱۹۱۳ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/١)

١٢- عدم مساس قرارات وزير الإسكان بالاجرة المتعاقد عليها:

إذا صدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على إحدى القرى أو المناطق السكنية المشار إليها فيما تقدم، فإن هذا القرار لا يكون له ثمة أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره، والحكمة في ذلك هى الحرص على عدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور القرار والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق القانون(١١).

وبذلك تظل الأجرة المتفق عليها قبل تاريخ سريان القرار كما هي، وتكون هي الأجرة القانونية أو هي أجرة الأساس التي تخسب بموجبها الأجرة القانونية إنا صدرت بعد ذلك قوانين قاضية بتخفيضات جديدة (٢٠). أما بالنسبة للأماكن التي تؤجر لأول مرة بعد العمل بالقرار أو التي كانت مؤجرة وقت العمل به دون أن يتفق على أجرتها فيخضع تقدير أجرتها لأحكام الباب الأول من القانون. وتسرى هذه القاعدة على القرى التي يخول إلى مدن بقرار من رئيس الجمهورية طبقا لأحكام القرار بقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٩، إذ تنظل الأجرة المتفق عليها قبل تحويل القرية إلى مدينة كما هي (٢٠).

ولم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على القاعدة المذكورة، وإنما نص عليها لأول مرة في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ورغم ذلك أخذ القضاء بهذه القاعدة في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، كما سيأته.

١٣- قضاء النقض:

۱– و التفويض التشريعي المقرر لوزير الإسكان بنص المادة (۱) من القانون رقم ۲۲۱ لسنة ۱۹۶۷ بسريان أحكام هذا الفانون على القرى التي يصدر

نقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة عن مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧.

 ⁽۲) مرقس جـ١ ص٣٥ ومابعدها- الدكتور خميس خضر عقد الايجار في التقنين للدني والتشريعات الخاصة- الطبعة الأولى ١٩٧٣ - ٢٠٠٠.

 ⁽٣) فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والقشييد في يوليو سنة ١٩٧٧ وملف ١٩٤٢٠/١٢/٢٧ الدكتور عبد الناصر المطار شرح أحكام الإيجار في التفنين المدنى وتشريعات إيجار الأماكن الطبعة الثانية ١٩٨٧ ص٣٧ ومايعدها.

٣ - المسدور قرار وزير الإسكان بمد سريان قوانين إيجار الأماكن على جهات غير خاضعة لأحكامها. عدم مساسه بالأجرة المتعاقد عليها للمبانى القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدوره. خضوع الأماكن التي تستحدث لأول مرة بعد نشره لأحكام قوانين الإيجارة.

(طمن رقم ۲۱۷۶ أسنة ٥٢ جلسة ٢٩٨٢/٢/٢١)

٤ - دصدور قرار من وزير الإسكان بمد سريان قوانين إيجار الأماكن على جهات غير خاضعة لأحكامه عدم مساسه بالأجرة المتماقد عليها للمبانى القائمة والمؤجرة قبل صدوره. الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة بعد نشر قانون إيجار الأماكن. خضوعها لأحكامه.

(طعن رقم ۳۲۵۷ لسنة ۳۰ق جلسة ۱۹۹٤/۱۲/٥)

١٤- هل يعمل بقرارات وزير الاسكان الصادرة في ظل القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمد سريانها على القري؟

يظل العمل بهذه القرارات ساريا، ولو لم تصدر قرارات مماثلة لها في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، طالما أن نص المادة الأولى من القانون الأخير يسمح لوزير الإسكان بإصدار مثل هذه القرارات.

وفي حالة قريبة الشبه في هذا الخصوص قضت محكمة النقض با'ن:

وإلغاء نظام قانوني معين ليستبدل به نظام قانوني جديد وإن ترتب عليه نسخ القواعد القديمة حتى تلك التي لاتتعارض مع النظام القانوني الجديد، إلا أن ما صدر من لوائح الإدارة العامة تنفيذا للقانون القديم وبالنسبة للنصوص الواردة فيها التي تتوافق مع القانون الجديد تبقى نافذة المفعول في ظل القانون الجديد مالم ينص صواحة على إلغائها».

(طمن رقم ۷۳ السنة ۳۵ جلسة ۱۹۷۰/۱/۲ طمن رقم ۱۲۲ لسنة ۳۸ جلسة ۱۹۷۳/۶/۲۱) وهذا النظر يتفق مع النهج الذى سارت عليه وزارة الإسكان، فلم يصدر وزير الإسكان ثمة قرارات بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى التى صدرت بشأنها قرارات فى ظل القوانين السابقة إلا فى حالات نادرة.

١٥- قــرارات المحافظين بعد سريان أحكــام الباب الآول من القانـــون علــى القــرى.

أصدر بعض المحافظين قرارات بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى استنادا كما جاء بديباجة هذه القرارات إلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٥لسنة ١٩٧٩ بتفويض المحافظين في بعض احتكام المحافظين في بعض احتكام الملائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلى، أو إلى القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلى، أو إلى القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة المحافظين بتفويض رؤساء الواحدات المحلية في إصدار هذه القرارات في دوائر اختصاصهم (١٦).

(١) محافظة الغربية:

القرار وقم ۱۳۸ لسنة ۱۹۷۹ بالنسبة لقريحى دفرة مركز طنطا والجمفرية مركز السنطة، القرار وقم ۵۰۹ لسنة ۱۹۷۹ بالنسبة لقرى كفر كلا الباب السنطة، أبو صيرينا، الناصرية، بنا أبو صير مركز سمنود.

(ب) محافظة الاقفلية:

القرار رقم ۱۱۷ لسنة ۱۹۸۰ بالنسبة لقرية مبت سلسيل مركز المنزلة، القرار رقم ۱۱۸ لسنة ۱۹۸۰ بالنسبة لقرية إخطاب مركز أجا، القرار رقم ۱۷۹ لسنة ۱۹۸۰ بالنسبة لقرية صهرجت الكبرى مركز مبت غمر، القرار رقم ۱٤۵ لسنة ۱۹۸۱ بالنسبة لقرية للقاطعة مركز السنبلايين.

⁽١) ومن أمثلة قرارات المحافظين ما يأتي:

كما استند الحافظون في إصدار هذه القرارات أوالتمويمر في إصدارها إلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم الحلى (الإدارة المحلية الآن)(١١). والذي مصت مادته الأولى على أن:

تنقل إلى الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها، الاختصاصات التي تباشرها حاليا وزارة الإسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها في المجالات الآلية:

= (جم) محافظة الشرقية:

القرار رقم ۱۰۰ لسنة ۱۹۷۹ بالنسبة لقرية العزيزية مركز ميا القمح، القرار رقم ۲۶۶ لسنة ۱۹۷۹ بالنسبة لقرية كفر العنيمي مركز منيا القمح ، القرار رقم ۲۱۶ لسنة ۱۹۷۹ بالنسبة لقرى: بنايوس- كفر الحصر مشتول الفاضي- شيبة النكارية- شروبده- كفر محمد حسن المصلوجي شوبك بسطة- هرية رزنة- كفر الحمام مركز الزقازيق، القرار رقم ۸۷ لسنة ۱۹۸۰ بالنسبة لقريتي بني قريش- منيا القمع، القرار رقم ۲۵۲ لسنة ۱۹۸۰ بالنسبة لكفر الإيراش مركز مثيا القمع، القرار رقم ۲۵۲ لسنة ۱۹۸۰ بالنسبة لقرية شاشمون مركز مثيا القمع، القرار رقم ۲۱۶ لسنة ۱۹۸۰ بالنسبة لقرية شاشمون مركز مثيا القمع.

(يلاحظ أن هذه القرارات صدرت بسريان القانون كله على القرى المشار البها رغم أن نص المادة الأولى لايتطلب صدور قرار وزير الإسكان إلا بالنسبة لسريان أحكام الباب الأول فقط على القرى والمناطق السكنية الأخرى).

(د) محافظة القليوسة:

القرار رقم ۲۸۸ لسنة ۱۹۷۹ بالنسبة لقرية بلقس مركز قليوب.

ومن أمثلة قرارات رؤساء الوحدات انحلية: قرار رئيس الوحدة المحلية لمدينة ومركز بنها رقم ٣٨٤ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقريتى جممجرة القديمة، وجمجرة الجديدة، القرار رقم ٩٢ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية بسطا، وقرار رئيس مجلس مدينة طوخ رقم ١٩٥٥ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لقريتى العمار وامباى.

 (١) صدر القرار بترايخ ١٩٨٢/٦/١٠ ونشر بالجريدة الرسمية في ١٩٨٢/٦/٢٤ العدد ٢٥. ١ - تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.. الخ.

٢- وتستبدل بعبارتى وزارة الإسكان ووزير الإسكان، عبارتا الحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردت في القوانين واللواتح والقرارات المممول بها في المجالات السابقة، باعتبار أن مقتضى الفقرة الثانية من المادة في هذه الخصوصية -- حلول المحافظ المختص محل وزير الإسكان في إصدار القرارات الخاصة بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على المناصل السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية.

ونعرض فيما يلى موقف المحكمة الدستورية العليا من قرارات المحافظين المشار إليها وقرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧٧ لسنة ١٩٨٢.

٦٦- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية قرار محافظ المنيا
 رقم ١٥٣ نسنة ١٩٨٢ وقرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ نسنة ١٩٨٢ والفقرة الثانية من المادة الاولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ نسنة ١٩٨٢؛

لدى نظر محكمة المنيا الابتدائية الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٧ مدنى مستأنف المنيا، تراءى للمحكمة عدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٩٨٢ لسنة ١٩٨٢ لمن شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بعد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم لسنة ١٩٧٧ على مواد القانون رقم لسنة ١٩٧٧ على المجمورية رقم ٢٩٧١ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم لسنة ١٩٧٧ وقف الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨١، فقررت بجلسة ١٩٨٢/١٠/١ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى الحكمة الدستورية العليا للفصل في مدى دستوريتهما، وقيدت الدعوى أمام المحكمة الأخيرة برقم ٥ لسنة ٥ القضائية دستورية، وبجلسة ٥ ال١٩٨٢/١٠ قضت (ولا: بعدم دستورية قرار محافظ

المنيها رقم ۱۵۳ لسنة ۱۹۸۲ **ثانيا**: بعدم دستورية الفقرة الثانيه م_ه الماده الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ۲۷۲ لسنة ۱۹۸۲ آلخ.

وحال نظر محكمة الغيوم الابتدائية للدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الغيوم تراءى للمحكمة عدم دستورية قرار محافظ الغيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٧ لسنة ١٩٨٧ ولى قرية فيدمين وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٧ فقررت بجلسة فيدمين وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٧ فقررت بجلسة للفصل في مدى دستوريتهما وقد قيدت الدعوى أمام الحكمة الأخيرة برقم ٩ لسنة ٨ قضائية ١٥٠سورية، وقضت بجلسة ١٩٨٧/١/١ (ولا: بعدم قبول الدعوى بالنسبة للطعن بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٧ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم الحلى . ثافيا: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٧٧ لسنة ١٩٨٧.

ونعرض هذين الحكمين كاملين فيما يأتي:

أولاً: الحكم الصادر في الدعوي رقم ٥ لسنة ٥ القضائية ,دستورية, بجلسة ١٩٨٧.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ١٧ مايو ١٩٨٦م الموافق ٩ رمضان ١٤٠٦هـ.

برئاسة السيد المستشار محمدعلي بليغ (رئيس الحكمة).

وحضور السادة المستشارين/ ممدوح مصطفى حسن ومنير أمين عبد الجميد

ورابح لطفى جمعة وفوزى أسعدمرقس ومحمدكمال محفوظ وواصل علاء (أعضاء).

> وحضور السيد المستشار الدكتور/ أحمد محمد الحفني(المفوض) وحضور السيد/ أحمد على فضل الله (أمين السر).

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليابرقم ٥ لسنة٥ القضائية «دستورية» بعد أن أحالت محكمة المنيا الابتدائية ملف الدعوى رقم ٣٦٣ لسنة ١٩٨٢ مدنى مستأنف المنيا.

المرفوعة من

محمد محمدعلي

ضد

أبو زيد فؤاد عبد الرشيد

الاجراءات

بتاريخ ۱۱ ينايرسنة ۱۹۸۳ اورد إلى قلم كتاب المحكمة ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٢ مدنى مستأنف المنيا، بعد أن قررت محكمة المنيا الابتدائية بجلسة ٢٦ أكتوبرسنة ١٩٨٧ وقف الدعوى وإحسالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العلياللفصل في دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم وقرار محافظ المنيا رقم ١٩٨٢ لسنة ١٩٨٧ بمد نطاق سريان بعض أحكام المقانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٨٧ بمد نطاق سريان بعض أحكام الأعاكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى جميع قرى محافظة المنيا.

وبعد تخضيرالدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة ٥ أبريل سنة ١٩٨٦ ثم قررت المحكمة مد أجل النطق بالحكم إلى جلسة اليوم.

المكمة

بعدالاطلاع على الأوراق والمداولة حيث أن الدعوى استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث أن الوقائع- على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق- تتحصل في أن المستأنف عليه كان قد أقام الدعوى رقم ٥٩ السنة ١٩٨١ مدني ديرمواس الجزئية طالبا إخلاء المستأنف من الشقة المؤجرة إليه الكائنة بقرية الحسابية لانتهاء الايجار المبرم بيتهما، وإذ قضي له بطلباته بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٩٨٢، فقد طعن المستأنف على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٢ مدنى مستأنف المنيا، تأسيسا على امتداد نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى القرية الكائنة بها الشقة محل النزاع بمقتضى قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ الصادر استنادا إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وإذ تراءى لمحكمة المنيا الابتدائية عدم دستورية هذين القرارين، فقد قررت بجلسة ٣١ أكتوبر سنة ١٩٨٢ وقفالدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل في مدى دستوريتهما، تأسيسا على ما أوردته في أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخير لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون كلها أو بعضها على القرى،وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم

الفقرة الثانية ١٩٨٧ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين، بما نص عليه في الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة والمحافظ المختص، بعبارة ووزير الإسكان، أينما وردت في القوانين واللواتح المعمول بها في المجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ المنيا رقم ١٩٧٧ لسنة ١٩٨٧ الصادر استنادا إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا من السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستوراتي تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث أن الأصل أن السلطة التنفيذية لاتتولى التشريع اوإنما يقوم المختصاصها أساساعلى إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استئناء من المختصاصها أساساعلى إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استئناء من حالات محددة أعمالا تدخل في نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بنصال الدستور على أن لايسدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو يعمل الها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يقوض غيره في إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ومؤدى هذا النص أن الدستور على مئي رئيس الجمهورية أو من يقوضه في ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، يحيث يمتنع على من غذاهم نمارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللائحى مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون غيره بإصدارها.

وحيث أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن

وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر المعلل بالقانون رقم ١٩٨٦ السنة ١٩٨١ حدد في بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير عود الثانية من مادته الأولى من الديمان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأولى من كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس الحلى المحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التي ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلم المحلم المحلم المناطق السكنية التي ينطبق عليها قانون نظام الحكم ماتقدم بيانه — يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار المتقدم بيانه — يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بوصفه لاتحة تنفيذية لهذا القانون بإذ نص على مد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٨٧ على جميع رقم ١٩٦١ لسنة ١٩٨٧ على جميع الموقعة في دائرة محافظة المنيا، قد صدر مشوبا بعيب دستورى لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ٤٤٤ من الدستور، الأمر من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ٤٤٤ من الدستور، الأمر الله الله الدى يتعين معه الحكم بعدم دستورية و

وحيث أن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بعد أن نص في الفقرة الأولى من مادته الأولى على أن وتنقل إلى الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها، الاختصاصات التي تباشرها وزارة الإسكان وفقا للقوانين واللواتح والقرارات المعمول بها في المجالات الآتية..... تأجير وبيع الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر.... فض في الفقرة الثانية منها المعلمون عليها على أن وريستبدل بعبارتي وزارة الإسكان، ووزير الإسكان عبارتا المحافظة المختصة وإلحافظ المختص أينما وردتا في القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها في المجالات السابقة ، ومؤدى هذا الاستبدال وفي نطاق الدعوى المطروحة

نقل اختصاص وزير الإسكان اللائمي المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 2 9 لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٩٦٦ لسنة ١٩٨١ الى محافظ المنيا لماكان ذلك، وكان اختصاص وزير الإسكان في إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ومن بينها القرارات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة الأولى منه يستند الى المادة ١٤٤ من الدستورعلى نحو ما سلف بيانه ومن ثم فإن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٧ إذ جاء معدلا لهذا الاختصاص الدستورى الذى سبق وأن عين القانون من له الحق في ممارسته يكون قد خالف المادة الذى سبق وأن عين القانون من له الحق في ممارسته يكون قد خالف المادة تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المندال عبارة «الحراق من العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعلل بالقانون رقم 1٣٦ لسنة ١٩٨١.

وحيث أنه لاينال مما تقدم ، ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ من أن «يتولى المحافظ - بالنسبة إلى جميع المرافق العامة التي تدخل في احتصاص وحدات الحكم المحلى وفقا لأحكام هذا القانون جميع السلطات والاختصاصات التنفيذية المقررة للوزراء بمقتضى القوانين واللوائح ويكون المحافظ في دائرة اختصاصه رئيسا لجميع الأجهرة والمرافق المحلية فذلك أن القانون المشار إليه استهدف تنظيم الأمور المتعلقة بنظام الحكم المحلى بإنشاء وحدات إدارية تتولى ممارسة السلطات والاختصاصات التحكم المحلية ذات العليمة الإدارية اللازمة لإدارة الأعمال المنوطة بالمرافق العامة المواقعة في دائرتها نقلا إليها من الحكومة المركزية بوزاراها المختلفة، وقصد المشرع بنص المادة ١/٢٧ المشار إليها أن يباشر المحافظون - بوصفهم رؤساء الأجهزة والمرافق العامة التابعة لهم - السلطات والاختصاصات المقررة للوزراء في هذا الصدد، دون أن يتعدى ذلك إلى الاختصاص بإصدار اللوائح التنفيذية، والتي تكون القوانين قد عهلت بها إلى الوزراء، والتي يتسع لها مدلول عبارة السلطات والاختصاصات التنفيذية الواردة بنص المادة (٢٧) المشار إليها.

لهذه الأنساب

حكمت المحكمة،

أولاً: بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢.

ثانياً: بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ۲۷۲ لسنة ۱۹۸۲ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنته من استبدال عبارة الخافظ الختص، بعبارة اوزير الإسكان، الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ۶۹ لسنة ۱۹۷۷ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعلل بالقانون رقم ۱۹۸۲ لسنة ۱۹۸۱ (۱۰).

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية -العدد ٢٢ بتاريخ ١٩٨٦/٥/٢٩. ثانياً: الحكم الصادر في القفية رقم ٩ لسنة ٨ قضائية ودستورية بجلسة ١٩٨٧/٦/٢:

باسم الشعب الحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم ا لسبت ٦ يونية سنة ١٩٨٧م الموافق ١٠ شوال سنة ١٤٠٧هـ.

 ⁽١) أصدرت المحكمة الدستورية العليا بذات الجلسة حكما مماثلا في الدعوى رقم
 ٣٧ لسنة ٥ قضائية ٩٤ستورية٥.

برئاسة السيد المستشار/ محمد على بليغ رئيس الحكمة.

وحضور السادة المستشارين/ ممدوح مصطفى حسن ورابح لطفى جمعة ومحد كمال محفوظ وشريف برهام نور والدكتور محمد ابراهيم أبو العينين وواصل علاء الدين (أعضاء)

> وحضور السيد المستشار/ السيد عبد الحميد عمارة (المفوض) وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد (أمين السر)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٩ لسنة ٨ قضائية ودستوريةه بعد أن أحالت محكمة الفيوم الكلية ملف الدعوى رقم ٩٧ لسنة ٩٩٦ مدنى كلى الفيوم.

المرفوعة من

السيد/ محمدعبد الرحمن محمد حسن عمرو.

ضد

السيدة/ لوزة محمد صميدة شعبان السيد/ رئيس الوزراء

الاجراءات

بتاريخ ۲۷ أبريل سنة ۱۹۸٦ ورد إلى قلم الكتاب ملف الدعوى رقم ۹۷ لسند ۱۹۸٦ مدنى كلى الفيوم بعد أن قررت محكمة الفيوم الابتدائية بجلسة ۲۷ مارس سنة ۱۹۸٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ۲۷۲ لسنة ۱۹۸۲ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى وقرار محافظ الفيوم رقم ۲۷۶ لسنة ۱۹۸۲ بمد نطاق سريان بعض أحكام الفانون رقم ۶۹

لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجيـر وبيع الأمـاكن وتنظيم العـلاقـة بين المالك والمستأجر إلى قرية فيدمين بمحافظة الفيوم.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد مخضيرالدعوى أودعت هيئة هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها يجلسة اليوم.

المكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث أن الوقائع- على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق- تتحصل في أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم طالبا الحكم بإنهاء العلاقة الايجارية بينه وبين المدعى عليها عن الحل الكائن بقرية فيدمين وإذ تراءى محكمة الفيوم الابتدائية عدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٧ كلسنة ١٩٨٧ ميمد سريان بمض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة قرية فيدمين، وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٧ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فقد قررت بجلسة ٢٧ مارس سنة بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فقد قررت بجلسة ٢٧ مارس سنة مدى دستوريتها تأسيسا على ما أوردته في أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من المقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بجير لوزير الإسكان من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بينيز لوزير الإسكان من المادة الأولى من المادة الأولى من هذا القانون كلها أو بعضها على القرى، وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٧ قد نقل على القرى، وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٧ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين بمانص عليه في الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة والمحافظ المختص، بعبارة و وإير الإسكان، أينما وردت في من استبدال عبارة والمحافظ المختص، بعبارة و وزير الإسكان، أينما وردت في من استبدال عبارة والمحافظ المختص، بعبارة و وزير الإسكان، أينما وردت في من استبدال عبارة والمحافظ المختص، بعبارة و وزير الإسكان، أينما وردت في

القوانين واللوائح المعمول بها في الجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ العمادر استنادا إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا عن السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستور التي تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث أن هذه المحكمة سبق أن قضت بتاريخ ١٧ مايوم سنة ١٩٨٦ في اللحويين رقمي ٥٠ ٣٧٠ لسنة ٥ قضائية دستورية، بعدم دستورية الفقرة الثانية من الملاة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٧ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنه من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثاني من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٩٨١ وقد نشر هذان الحكمان بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩ مايو سنة ١٩٨٦ وقد نشر هذان

وحيث أن الأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية وهي بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستورى - تكون لها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم في الدعاوى التي صدرت فيها وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة وتلتزم بها جميع سلطات الدولة، سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت الى عدم دستورية النص التشريعي المطعون فيه أم إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس.

لما كان ذلك وكان المستهدف من هذه الدعوى هو الفصل في مدى دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٧ المشار إليه وقد سبق لهذه المحكمة أن قضت بعدم دستوريتها

على ما سلف بيانه وكان قضاؤها هذا له حجية مطلقة حسمت الخصومة بشأن عدم دستورية هذا النص حسما قاطعا منعا من نظر أى طعن يثور من جديد بشأن فإن المصلحة في الدعوى الماثلة بالنسبة للطعن عليه تكون منتفية وبالتالى يتعين الحكم بعدم قبولها.

وحيث أن الدعوى في شقها الخاص بالطعن على قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٧ المشار إليه قد استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث أن الأصل أن السلطة التنفيذية لاتتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساسا على إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقاً لتعاون السلطات وتسائدها، فقد عهد الدستور إليها في حالات محددة أعمالا تدخل في نطاق الأعمال التشريعية ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن ويصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعليل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يقوض غيره في إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على على سبيل الحمورة أو من يفوضه في ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، يحيث يمتنع على من عداهم محارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع يحيث يمتنع على من عداهم محارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللائمي مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون وغيره باصدارها.

وحيث أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٨١ حددت بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لاينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى.... وطبقا لهذا النص واعمالا للمادة ١٤٤ من الدستور على ما القرارات المنفذة للفقرة الشائية من المادة الأولى من القانون رقم ٩٤ لسنة القرارات المنفذة للفقرة الشائية من المادة الأولى من القانون رقم ٩٤ لسنة لائحة تنفيذية لهذا القانون، إذ نص على مد نطاق سريان مواد القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ الى قرية فيدمين بمحافظة الفيوم، قد صدر مشوبا بعيب دستورى لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤٤ من الدستور، الأمر الذي يتعين معه الحكم بعدم دستورية.

لهذه الاسباب

حكمت الحكمة؛

أولاً: بعدم قبول الدعوى بالنسبة للطعن بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلي.

ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢.

أمين السر رئيس المحكمة

وقــد نشــر هذا التحكم بالجريــدة الــرسمية- العدد٢٥ بتاريخ٢٠ يونية سنة ١٩٨٧.

١٧- آثار القضاء الصادر من المحكمة النستورية العلياء

ننص المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة

الدستورية العليا على أن وأحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافة.

وتنشر الأحكام والقرارات المشار إليها في الفقرة السابقة في الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ صدورها.

ويشرتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم الخة.

ومفاد ما تقدم أن الأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية وهي بطبيعتها دعاوى عيني (1) توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطمون عليها بعيب دستورى - تكون لها حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم في الدعاوى التي صدرت فيها. وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة وتلتزم بها جميع سلطات الدولة. سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت إلى عدم دسورية النص التشريعي المطعون فيه أم إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس.

وبالبناء على ما تقدم، يكون للحكمين سالفي الذكر حجية مطلقة على الكافة، بحيث يجوز لكل ذي مصلحة أن يحاج خصمه بهذين الحكمين دون استصدار حكم بعدم الدستورية، بل لانقبل دعواه بعدم الدستورية تأسيسا على هذه الحجية المطلقة.

وتثبت الحجية للحكم الصادر في القضية رقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره أي من ١٩٨٦/٥/٣٠ وللحكم الصادر في القضية رقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية» اعتبار من اليوم التالي لتاريخ نشره أي من ١٩٨٧/٦/٢١.

 ⁽۱) المحكمة الدستورية العليا في الدعوى ٣٣ لسنة ٥٩ دستورية جلسة ١٩٨٨/٢/٩- الدعوى ١٣ لسنة ١١ق دستورية- جلسة ١٩٨٩/١١/٤.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العيا ووتناول القانون أثر الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لاتحة فنص على عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم، وهو نص ورد في بعض القوانين المقارنة واستقر الفقه والقضاء على أن مؤداه هو عدم تطبيق النص ليس في المستقبل فحسب وإنما بالنسبة إلى الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز التي تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادمه.

(أنظر في التفصيل بند ٢٣٤)

ولما كانت حجية الأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية تقتصر على النص أو القانون الذى صدرت بشأنه ولو كانت هناك نصوص أو قوانين أخرى مشابهة لها، فإن الحكم الصادر بعدم دستورية القرار الصادر من محافظ الفيوم بمد نطاق سريان مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيدمين لايسرى على القرارات الصادرة منه بشأن قرى أخرى، كما لايسرى الحكم المذكور والحكم الآخر على القرارات الصادرة من باقى المحافظين بعد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى.

وعلى ذلك فيما عدا النطاق المتدلم المنصوص عليه بالحكمين يتمين على كل ذى مصلحة إذا أراد ألا يحاج بالقرارات الأخرى الصادرة من المحافظين أن يستصدر حكما من المحكمة الدستورية العليا بذلك على الوجه الذى رسمه القانون(١).

(أنظر أيضا الجزء الثالث شرح المادة ٥١)

 ⁽١) وكنا قد ذهبنا في الطبعة الأولى من مؤلفنا اليجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق؛ سنة ١٩٨٠ وكذا بالطبعات السابقة لهذه الموسوعة الى أن قرارات المخافظين الصادرة استنادا الى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥ لسنة ١٩٧٩ وإلى=

القرار بقانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٩ مشوبة بعيب عدم الاختصاص وباطلة وقد أخذت بهماذا الرأى وزارة الإسكان، فلما يمض على ظهور مؤلف دالشقق المفروشة وتبادل الشقق، بضعة شهور حتى أصدر السيد وزير الإسكان والتعمير القرار رقم ٢٦ لسنة ١٩٨٠ (المنشور بالوقائع المصرية- العمدد ٦٩ في (١٩٨٠/٣/٢٣) يسريان أحكام الباب الأول من القمانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٨٧ على بعض القرى التابعة لحافظة الغربية وهي:

دفرة - ميت حبيش البحرية - فيشا سليم قمركز طنطاه الجمفرية - كفر كلاألباب (مركز السنطة) - الراهبين - أبو صبير بنا - الناصرية - بنا أبو صبير (مركز ممنود) - المعلوي - سندبسط (مركز رفتی) - اللجمون (مركز كفر الزيات)، على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره، والقرى المذكورة تشمل جميع على أن يسرى القرار السيد محافظ الغربية قرارات بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون عليها، والبادى من المذكرة الإيضاحية لقرار وزير الإسكان أن هذا القرار صدر بناء على طلب السيد محافظ الغربية وهو مايفصح عن أن السيد المخافظ الغربية وهو مايفصح عن أن السيد المخافظ قد اقتنع بعدم شرعية قراراته بسريان أحكام الباب الأول من القانون على القرار المند 19۸۱ في القرار مدينة المهدر والدولة للإسكان بعد ذلك القرار رقم 14۸٤ المسترية - المستد 119 في وري:

العزيرية - كفر الغنيمي - بني قريش - شلشمون - قرى ملامس وخاصة قرى الوبجا مركز منيا القمح - بنايوس - كفر الحمام - مشتول القاضي - شيبة النكارية - شرويلنة - كفر محمد حسن - المصارحي - شوبك بسطة - هرية رزنة مركز الزقازيق - إنشاص الرمل مركز بليس - كفر إبراش مركز مشتول السوق. على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره وبدخل في هذه القرى جميع على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره وبدخل في هذه القرى جميع القرى الصادق بها قرارات محافظ الشرقية رقم ١٠٠ اسنة ١٩٧٩ - ٢٥٢ لسنة ١٩٧٠ - ١٩٧٩ لسنة ١٩٧٠ - ٢٥١ لسنة ١٩٧٠ أولم المشرى وبدخل في بند ١٥ هامش (جد) - وقد أيدنا المفقه بعد ذلك في هذا الرأى (سليمان مرقس جدا ص٤١ بند ١٥) من المجامش العطار في شرح أحكام الإيجار في التقنين المدنى وتشريعات إيجار الأماكن الطيعة الثانية عمل ١٩٧٠ - محمد عبد الجيد مرعى - التعليق على قانون على قانون

وضع الأماكن المؤجرة لمصالح العكومة وفروعها الكائنة بالقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم 24 لسنة ١٩٧٧ عليها:

= إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٣ م ١٩٣٣ وما بعدها- كما ذهبنا في الطبعتين الثالثة والرابعة من هذه الموسوعة جدا سنة ١٩٨٧، سنة ١٩٨٩ على التوالى إلى أن قرار رئيس الجمهورية وقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٧ متمام، كما أن القرارات الصادرة من المحافظين بناء عليه متعدمة يدورها ولايجوز للمحاكم التمويل عليها. (راجع في التفصيل الطبعة الثالثة ص ٣٧ وما يعدها- الطبعة الرابعة ص٣٧ وما بعدها).

وقد سارت محكمة النقض في انجماهنا السابق وقضت بأن القرارات العسادرة من المحافظين ورؤساء الوحدات المحلية تعتبر صادرة من سلطة غير مختصة ولا أثر لها (طمن رقم ٢١٦٤ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢ غير منشور) – طمن رقم ٧٣٥ لسنة ٥٤ جلسة ١٩٨٩/١/٢٩ كفند ذهب الحكم الأول إلى أن:

ولما كان ذلك، وكان من المقرر أن القانون رقم 9 لا لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حدد في بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ومن بينها ما نصت عليهالفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سربان أحكام الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة على يكون معه وزير الإسكان والتعمير هو المنتص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة لمحكم تلك الفقرة من ذلك القانون وبالتالي يكون قرار محافظ الدقهلية بمد لحكم تلك الفقرة من ذلك القانون وبالتالي يكون قرار محافظ الدقهلية بمد المسين المؤجوة قد صدر من سلطة غير مختصة بإصداره ومن ثم فلا أثر له في عليد أجرة هذه المين ويضحي عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٢١ بما تضمنه من تخليد أجرة تلك المين ويضحي عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٢١ بما تضمنه من تخليد أجرة تلك المين بواقع سنة جنيها شهريا انفاقا جديدا تلاقت فيه إرادة طرفيه على هذه الأجرة مقابل قيام المطمون ضده المؤجر بتغيير سقف الدكان محل الإيجار وجعله من الأسمنت المسلح على ما يبين من عقد الصلح المؤرخ ١٩٧٨/٢١٢ ؟

١٨- اولا : في القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

نصت المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن: وتسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبيئة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس الملدية والقررية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أنم . طس سنة ١٩٤٨ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها، وأجرة شهر يوليو سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إلى الأجرة النسبة المثوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون».

ومفاد هلا النص أنه مد نطاق سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لمسالح الحكومة وفروعها أو نجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروبة، الواقعة في المدن والقرى التي لم ينص عليها بالجدول سالف الذكر والقرى التي لم ينصد عليها بالجدول سالف الذكر والقرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام القانون عليها بعد تعديل المادة الأولى من القانون بالقرار بقانون رقم ١٩٧٢ لسنة ٢٩٦٢ ومن ثم فإنه يسرى على عقود إيجار هذه الأماكن حكم الامتداد القانوني للإيجار، كما تخضع هذه العقود للتحديد القانوني للأجرة ولكنه مخديد خاص أوردته الفقرة الثانية من المادة، فلا مجسب أجرتها على اساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر طبقا للمادة الرابعة من القانوني.

وقد حدا المشرع إلى ذلك رغبته في تيسير القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه المصالح بتدبير أماكن لها بأجور مناسبة مراعاة للصالح العام.

وقد قضت محكمة النقض باان:

۱- «مفاد نص المادة ۱۶ من القانون رقم ۱۹۱ لسنة ۱۹۶۷ ، سريان جميع أحكامه على الأماكن المبينة به بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تخديد أجرة تلك المبانى وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها.

وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية
مركز.....، وأنها كانت في دور الإنشاء في ١٩٥٨/١٢/٢ حتى تم إعدادها
وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالدقهلية لاستغلالها كمدرسة بتاريخ
١٩٥٩/٦/٣٣ ومن ثم فإن أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٩١٧ لسنة
١٩٤٧ وإذ تنص المادة (٥) مكرر من القانون المذكور مضافة بالقانون رقم
١٩٤٧ لسنة ١٩٦١ على أن ٥ كما تنص المادة الأولى من القانون رقم
لا لسنة ١٩٦٥ على أن ١ مما مؤاده خصصوع أجرة عين النزاع
للتخفيض المقرر بهذين القانونين، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد
الترم هذا النظر فإن النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون وتأويله يكون على
غير أساس،

(طعن رقم ۱۹۱۶ لسنة ۱۶۵ جلسة ۱۳ يناير ۱۹۷۹ ذات المبلأ طعن رقم ۱۰۱۰ لسنة ۱۶۵- جلسسة ۱۹۷۹/۶۱۲۸ - طعنان ۳۱، ۲۹۲ لسنة ۱۶۵- جلسة ۱۹۷۹/۵۱۲۳ - طعن رقم ۷ لسنة ۱۶۸ جلسة ۱۹۸۷/۶/۲۷

٢ - «النص في المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة

بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية. ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى مصالح الحكومة وفروعها أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إليها النسبة المثوية في المادة الرابعة من هذا القانون، يدل على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للملاقة بين المؤجر والمستأجر، ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص على تخديد أجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها. وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية طوه مركز المنيا وأنها كانت في طور الإنشاء في ١٩٥٨/٤/٥ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالمنيا لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ١٩٥٩/١/١٠ ومن ثم فإن أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له. ولايغير من هذا النظر أن يكون المبنى قد أنشىء طبقا لمواصفات خاصة ليفي بالغرض الذي استؤجر من أجله، وهو استغلاله كمدرسة، إذ أن هذه المواصفات لاتخرجه عن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر، ذلك أن النص في المادة الرابعة من هذا القانون على أنه ولا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي... فيما يتعلق بالمدارس والحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية: ٢٥ ٪ من الأجرة المستحقة، وفي المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أنه امخند إيجارات الأماكن المعدة للسكني أو لغير ذلك

من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وفقا لما يأتي وفي المادة الثانية من ذات القانون على أنه وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تخديد قيمة إيجار هذه الأبنية- علاوة على قيمة الماني- قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء، وفي المادة العاشرة من القانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه اتقدر أجرة المبنى على الأمس الآتية:......، وفي المادة ١١ من ذات القانون على أنه ٩ وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ في الاعتبار عند تقرير أجرة هذه الأبنية..... كل ذلك يدل على أن المشرع لم يستثن المباني ذات الصبغة الخاصة، والتي تنشأ طبقا لمواصفات معينة لتستغل كمدارس أو مستشفيات أو محاكم أو أندية أو غير ذلك من الأغراض من أحكام قوانين إيجار الأماكن، وإنما أخضعها لأحكام هذه القوانين، ومن ثم فإنها تخضع لأحكام تخديد الأجرة المحددة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له والمعمول بها حتى الآن طبقا للمادة ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(طعن رقم ۲۵۹ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٤/٧)

"- «النص في المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه الاسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه بالمادة الأولى اذا كانت مؤجرة لمسالح المحكومة وفروعها... ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤، أو أجرة المثل، يدل وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للملاقة بين

المؤجر والمستأجر ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها».

(طعن رقم ۱۲۸۰ لسنة ۶۸ خلسة ٥ يناير سنة ۱۹۸۴)

ولما صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ والذى لم يدمج بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يتضمن نصا مماثلا للنص الوارد بالقانون الأخير فترتب على ذلك قصر سريان أحكامه على المناطق المذكورة بالمادة ٦ مكررا منه المضافة بالقانون رقم ١٣٦٣ لسنة ١٩٦٣.

وفي هذا قضت محكمة النقض باان:

و لفن كان القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار المساكن قد صدر خلوا من نص يحدد نطاق سريانه من حيث المكان، الإ أن المشرع تدارك هذا الأمر بإصدار القانون ١٣٣ منة ١٩٦٣ بتعديل القانون السالف فأضاف إليه المادة السادسة مكرر التي تقضى بسريان أحكامه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ لمنتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة على طلب المحتبرة وبذلك أصبح النطاق المكاني لتطبيق أحكام القانون المذكور محكوما بنص خاص، ولما كان القانون ٤٦ سنة ١٩٦٧ لم يتضممن نصا بسريان أحكامه على الأماكن المؤجرة لصالح الحكومة وفروعها ، على غرار ما تقضى به المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكان القانون المذكور لم يدمج في القانون ١١١ لسنة ١٩٤٧، وكان القانون المذكور لم يدمج أحكامه المادة ١٢٥ لسنة ١٩٤٧ بل احتفظ بكيان مستقل بما لامحل معه لإعمال المادة ١٤ من القانون الأخير، ومن ثم فإن الأماكن المؤجرة لمسالح المحكزمة وفروعها لاتخضع لأحكامه الإ إذا كانت كائنة في النطاق المكاني

(طعن رقم ۱۰۳۷ لسنة ۵۱ق جلسة ۱۹۸۲/۵/۲۸)

أما القانون رقم ٥ ٥ اسنة ١٩٦٩ فقد نصت المادة الأولى منه في فقرتها الأخيرة على أن: «تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والانخد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق»، ومن ثم فقد أخضع هذا القانون الأماكن المذكورة بالنص للأحكام الواردة بالفصل الثالث فقط من الباب الأول وهي الخاصة بالمتزامات المؤجر والمستأجر، ومن بينها حق المؤجر في البقاء بالمين المؤجرة بعد انتهاء منة العقد، ولكن هذه الأماكن تظل بمنأى عن حكم التحديد القانون للأجرة المنصوص عليه في الفصل الثاني من الباب الأول وتضحي أجرتها طليقة من أي قيد.

والنص قاصر على الأماكن الكائنة بالقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام الباب الأول عليها دون المناطق السكنية الأخرى. لأن هذا النص استثناء من الأصل الذى يقضى بعدم سريان أحكام الفصل الثالث من الباب الأول كلها على الأماكن الكائنة خارج عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الإدارة المحلية المثمار والقرى والمناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المثمار المحلية المثمار قرار من وزير الإسكان بمد سريان الباب الأول كله أو بعضه عليها، ومن ثم فلا ينبغى التوسع فى الاستثناء ومده إلى المناطق السكنية المشاراليها.

وقدقضت محكمة النقض باان:

۱- «النص في المادة الأولى من القانون وقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن- المنطبق على واقعة النزاع والمقابلة لنص المادتين ١ و ١٤ من القانون وقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧- يدل على أنه وإن كان الأصل في الأماكن

الواقعة بالقرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان أنها لاتخضع للتشريعات الاستثنائية أيا كان مستأجرها إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر إحدى المصالح الحكومية أو فروعها أو أحد المجالس المحلية أو الهيئات والمؤسسات العامة حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معتدلة مراعاة للصالح العام مما وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك اعتبارا من تاريخ نشوء العلاقة الإيجارية مع إحدى تلك الجهات ومؤدى ذلك أنه لامحل لإعمال القواعد الخاصة بتحديد أجرة الأماكن أو تخفيضها متى كانت صادرة قبل نشأة الملاقة الإيجارية مع إحدى الجهات المذكورة تحقيقا لاستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل خضوع الأماكن فلد حرص المشرع على النص في المادة الأولى المشار إليها على ألا يكون لقرار وزير الإسكان بمد نطاق ميان أحكام القانون على بعض القرى أي أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

(طعن رقم ۲۰۱۹ لسنة ٥١ق جلسة ۲۰۱۹/۱۹۸۹)

٧ - وحسيث إن هذا النمى سنيد ذلك أن النص فى المادة الأولى من المقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ الذى أنشىء المقار محل النزاع وتم شغله فى ظله على أن "فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعلدة للسكني أو لغير فلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٩٢٤ المسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين الممدلة له ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها

على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لاينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه ولايكون لهذا القرار أشر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والانتخاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق" يدل على أن الأماكن المنشأة في القرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بمد نطاق سريان أحكام القانون كلها أو بعضها عليها وإن كانت لاتخضع أصلاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية إلا أن المشرع أخضعها إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والانخاد الإشتراكي العربي-لأحكام الفصل الثالث من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهي التي تتعلق بالتزامات المؤجر والمستأجر والامتداد القانوني وأسباب الإخلاء، ومن ثم فإن ما تضمنه الفصل الثاني من القانون سالف البيان في شأن تقدير وتخديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه فإن المشرع لم ير تطبيقها على أجرة الأماكن المنشأة في القرى والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها في القرى والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها وباقي الجهات المشار إليها بالفقرة الثالثة من نص المادة الأولى ومن ثم فإن أجرة هذه الأماكن تنطبق بشأنها القواعد العامة في القانون المدنى والتي تقضى بأن الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان عملاً بنص المادة ٥٦٢ من القانون المدنى والامحل للقول بأن أجرة هذه الأماكن يتم تخديدها وفقاً لأحكام أي من القوانين السابقة إستناداً لما نصت عليه المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من استمرار العمل الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقوانين السابقة على هذا القانون لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن لكل من قوانين الإيجارات الاستثنائية مجال محدد لانطباقه من حيث تحديد

أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق أنه قد تم الاتفاق بين الطرفين على تخديد أجرة المدرسة المؤجرة بقرية السلاطنة بواقع ٣٥ شهرياً بموجب محضر ممارسة مؤرخ ١٩٧٧/٥/٣ وكان الحكم المطمون فيه أقام قضاءه بزيادة الأجرة سالفة البيان على ما انتهى إليه تقرير الخير في الدعوى المستمجلة رقم ٢٨١ لسنة ١٩٨٠ مستمجل فاقوس تطبيقاً لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حال أن الأجرة الاتفاقية هي الواجب الإعمال عملاً بأحكام القانون المدنى فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجبه نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٣)

١٩- ثانيا: في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم يتضمن القانون وقم 29 لسنة ١٩٧٧ نصا مماثلا للمادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولم تتضمن المذكرة الإيضاحية للقانون أو تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب تبرير الذلك.

وقد ترتب على ذلك أن أصبحت الأماكن المشار إليها بمنأى عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، وخاضعة لأحكام القانون المدني.

وإنما يثور البحث في حكم الأماكن الؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها في ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، بمد أن أغفل القانون الحالى النص الذى ورد بشأنها في القانونين المذكورين.

وفى هذا الصدد يتعين الرجوع إلى نص المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن هيستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار

الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنه ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق كل منها ٤٠ ذلك أن مفاد هذا النص أن الأماكن المؤجرة في ظل القانونين رقمي ١٩٦١ لمناه ١٩٦٦ تقلير الأجوة المنصوص عليها في هذين القانونين، دون أحكام الامتداد القانوني للإيجار، والمواتونين مقاد هذا النص أن الأماكن المؤجرة في ظل القانون رقم ١٩٦١ لسنة ١٩٦٩ نظل محكومة بقواعد تخديد الأجرة المنصوص عليها رقم ١٩٦١ لسنة ١٩٦٩ نظل محكومة بقواعد تخديد الأجرة المنصوص عليها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ نظل كما كانت بمنأى عن حكم التحديد الأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بالن:

ولعن كان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص في الفقرة الأولى من المادة الرابعة عشر على أنه وتسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كنت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية ولئن كان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج فنص في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أن ووتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والجالس الحلية والهيئات والمؤسسات العامة... في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من

وزير الإسكان والمراقق إلا أن القانون 2 عنة ١٩٧٧ قد جاء خلوا من نص مماثل، وإذ كان ما جاء بالقانونين ١٢١ سنة ١٩٧٧ منت ١٩٦٩ بهذا الشأن إن هو إلا استثناء من الأصل المقرر في قوانين إيجار الأماكن عامة من الشأن إن هو إلا استثناء من الأصل المقرر في قوانين إيجار الأماكن عامة من علم تطبيق أحكامها إلا في النطاق المكاني الذي تخده، وكانت المادة ٤٧ منا القانون رقم ٥٧ سنة ١٩٢٩ قد ألفت القسانون ١٩١١ سنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها إعمالا لمسريح المادة ٣٤ منه وكان القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ٨٦ منه على إلغاء القانون ٢٥ سنة ١٩٧٩ وكل حكم يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالأجرة عملا بنص المادة التاسعة منه، فإن مؤدى ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن المؤجرة ليجار الأماكن المؤجرة المسالح الحكومة وفروعها أو للمجالس المجلية أو الهيئات والمؤسسات العامة وإن كانت قد خضعت للامتداد القانوني إعمالا للقانون رقم ٢٧ سنة ١٩٤٧ فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل بعده للقانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل هذا الشأن،

(طعن رقم ۹۹۱ أسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٤/٢)

الاماكن التي تلحق بالاراضي الفضاء

هناك بعض الأماكن تلحق بالأراضى الفضاء، ولاتسرى عليها أبضا أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن وهي:

٧٠- أولاً: الآماكن المشغولة بغير عقد الإيجار:

⁽١) طنطا الابتدائية في ١٩٧٩/٢/١١ الدعوى ١٩٧٨/٥٤٧٢ ملني.

وفي شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجرة ، ومما ورد بنص المادة الأولى من أنه: وفيما علما الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره الخ، ، غير أنه إذا كان المكان معدا للسكنى وليس مؤجرا فإن أحكام الباب الأول تسرى عليه فقط فيما يختص بوجوب تقدير أجرته وذلك لمراجهة حالات المساكن التى يقطنها أصحابها، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم (١).

ويستوى لخضوع المكان لأحكام الباب الأول أن يكون مؤجره هو المالك أوصاحب حق انتفاع أو مستأجر أصلى أجر المكان من باطنه، أو حتى مجرد حائز عن طريق الاغتصاب(٢٠).

(١) ولئن كان نص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (المقابل للنص الحالي) قد استعمل عبارة والأماكن وأجزاء الأماكن على أحتلاف أنواعها المؤجرة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض، بدلا من عبارة االأماكن وأجزاء الأماكن على أختلاف أنواعها المعندة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض، التي اسعملها النص الحالي والنص المقابل من القانون الملغى فإن ذلك لايدل على أن القانون الحالي والسابق يسريان على المكان بمجرد إعداده للسكني أو لغير ذلك من الأغراض، وقد أفصحت عن ذلك اللجنة المشتركة من لجنتي الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الشعب عند نظر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عندما قالت في تقريرها: اإنها وضعت وصف المعدة للسكني بدل المؤجرة ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة إيجارية لكل مكان يعد للسكني أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا، لتواجه به حالات المساكن التي يقطنها أصحابها، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم، ولا يرجأ أمر تقدير أجرتها للمستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تختل فيها قواعد الربط على الأمس التي أرادها المشرع، وهذا الحكم لايسرى بالنسبة للأماكن الخاضعة في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة .1144

والعبرة في وجود عقد إيجار ليست بتسمية العقد إيجارا وإنما بحقيقة الواقع، فإذا كانت أركان الإيجار غير متوافرة في العقد فإنه ينأى عن الخضوع الأحكام الباب المذكور(١١)، ويمكن القول بأنه كلما كان شغل العين بالجان فإنه لانسرى عليها أحكام الباب الأول لأن الأجرة ركن أساسى في عقد الإيجار.

ويكفى لاستبعاد أحكام الباب المشار إليه أن تنفى المحكمة أن العلاقة بين شاغل المكان ومالكه هى علاقة مؤجر بمستأجر، دون حاجة إلى وصف العقد وتكييفه (٢).

ويترتب على وجوب وجود عقد إيجار لكى يخضع المكان للباب الأول من الفانون عدم خضوع الأماكن التالية لهذا الباب:

(١) الاماكن المشغولة بطريق الغصب:

ومثل ذلك أن يشغل الشخص المكان دون سند كالمغتصب، ويأخذ ذات الحكم المستأجر الذي يضع يده على العين المؤجرة بعد أن حكم نهائيا بإخلائه من العين المؤجرة أو بعد تفاسخه عن الإيجار، أو بعد مخقق شوط فاسخ صريح، أو المستأجر بموجب عقد إيجار صوري.

(ب) الأماكن المشخولة بمؤجب عقد إيجار باطل:

ومثل ذلك أن يصدر العقد من صبى غير مميز أو مجنون أو معتوه أو يكون المقد قابلا للإبطال لصدوره من صبى مميز أو سفيه أو ذى غفلة غير مأذوت الأي منهم بإدارة أمواله.

⁽١) مُرقس جـ ا ص ١٠٣ - الدكتور فاضل حبشى: الامتداد القانوني لعقود الإيجار سنة ١٩٦٢ م ٢٨٥.

⁽۲) سمير تناغو في عقد الإيجار ص٣٣٧- نقض طعن ١٨١ لسنة ١١٥٥. جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٨.

(ج) الاماكن المشغولة بموجب عقد إيجار غير نائذ في حق المالك:

ومثل ذلك أن يصدر عقد الإيجار عمن لايملك أكثر من نصف الأنصبة في الشيوع، إذ العقد يعتبر غير نافذ في حق باقى الملاك إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا (١)، أو أن يصدر الإيجار من غير المالك أو عمن ليس له حق التمامل في منفعة الشيء المؤجر، إذ أنه وان كان صحيحا بين طرفيه إلا أنه غير نافذ في حق صاحب الحق في التأجير إلا بالإجازة (٢).

(د) الاهاكن المشغولة بموجب سند غير عقد الإيجار:

ومثل ذلك المكان المشغول على أساس عقد عاربة، أو على أساس عقد تبرع، كتبرع المالك بالسكنى إلى زوج ابنته (٢٣)، والمكان الذى يشغله الباتع بناء على احتفاظه بمنفعة العين لمدة معينة، والمكان الذى يشغله المشترى بناء على عقد شراء مسجل أو غير مسجل، أو إذا كان مشترى المكان يدفع ثمنه مقسطا وبسمى كل قسط أجرة مع اشتراط أن تؤول ملكية العين إليه بعد دفع الأقساط دون مقابل أو بمقابل زهيد، إذ تعتبر هذه العلاقة بيما وإن سميت

٢١- ثانيا: الأموال العامة:

من المسلم به أن الأموال العامة ولو أنها لايجوز التصرف فيها فإنه يجوز إعطاء منفعتها إلى شخص في مقابل جعل معين بموجب ترخيص. وهذا الترخيص لايكون بموجب عقد إيجار مدنى بل بموجب عقد إدارى تجرى

⁽١) نقض طعن رقم ٢٣٨ لسنة ٤٤ق- جلسة ١٩٧٨/٢/١.

 ⁽۲) نقض طعن رقم ۷۷۲ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠ - المستمشار مصطفى زعزوع البحث المشار إليه ص ١٩٦٦ وما بعدها.

⁽٣) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٤٢.

عليه أحكام القانون الإدارى. ويمكن القول- على حد تعبير الحكمة الإدارية العليا كما سبلى في البند التالي- أنه ترخيص يصطبغ بصبغة العقد الادارى. ويكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسوما تدفع في مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع للحد الأقصى للأجرة الذى فرضه القانون، كما لا يحوز للمنتفع التمسك بأحكام الامتداد القانوفي للإيجار، بل يجوز للجهة الإدارية المرخصة إخراجه في أى وقت ولو قبل انقضاء مدة الترحيص متى التمسك المسلحة العامة ذلك(١).

ومن أمثلة الترخيص الإدارى: الترخيص بالانتفاع بأرصفة الطرق أو بالكباين المقامة على شواطىء البحار أو باستغلال الأسواق العامة أو مقاصف السكك الحديدية أو مقاصف الكليات الجامعية.

وطبقا للمادة ١/٨٧ مدنى تعتبر أموالا عامة، العقارات والمنقولات التى للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون (أو مرسوم) أو قرار من الوزير الطنتص.

وعلى ذلك فإن الأموال المملوكة للأفراد لاتكتسب صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها في القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة.

وطبقا للمادة ٨٨ مدنى تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمقتضى قانون (أو مرسوم) أو

(١) السنهورى ص ٩٩٣ ومابسدها- مرعى ص ١٣٥ وما بسدها وراجع في الفرق بين الترخيص الذي يعتبر قرارا إداريا، والترخيص الذي يصطبغ بصبغة المقد الإدارى حكم الهكمة الادارية العليا بتاريخ ٩٩٦٦/١١/٢٦ المنشور بالبند التالى- وراجع أيضا الدكتور سليمان الطماؤى الأسس العامة للمقود إلادارية الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٤، ص ١٤٢ ومابعدها. قرار من الوزير المختص أو بالفعل، أو بانتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة.

٢٢- (حكام القضاء في هذا الشاأن:

(١) قضاء محكمة النقض:

١- والعبرة في تكييف المقد وتخديد حقوق طرقيه هي بما تضمنه هذا المقد وما حواه من النصوص، فإذا وصف عقد استغلال مقصف إحدى محطات السكك الحديدية بأنه عقد إيجار، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من التزامات أن المصلحة المتعاقدة لم تكن تنشد استغلال محل للتجارة، وإنما تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة هي خدمة المسافرين في قطارتها بتوفير ما يحتاجون إليه في أسفارهم من طعام وشراب بأسمار معتدلة، فإنه لا يجوز اعتبار هذا العقد أنه عقد إيجار بل التزام بأداء خدمة عامة عامة النجه.

(طعن رقم ۲۰۳ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۵۵/۱۱/۱۰

Y – «الميادين العامة تعتبر طبقا لنص المادة ٧٨ من القانون المدنى من أملاك الدولة العامة، وتصرف الإدارة فيها وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لايكون إلا على سبيل الترخيص وهو مؤقت يبيح للسلطة المرخصة دواما ولدواعى المصلحة العامة الحق في إلفائه أو الرجوع فيه ولو قبل حلول أجله، وكل ذلك من الأعمال الإدارية التي يحكمها القانون العام ولا ولاية للمحاكم في شأنها، ولاتخضع للقانون الخاص».

(طعن رقم ٤٦١ أسنة ٣٦١ جأسة ١٩٧١/٤/٨)

٣- دمن المقرر في قضاء محكمة النقض، أن تصرف السلطة الإدارية في

الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها لايكون إلا على سبيل الترخيص، وهذا يعتبر بذاته، وبطبيعته مؤقتا، وغير مازم للسلطة العامة التي لها دائما لدواعي المصلحة العامة الحق في إلغائه، والرجوع فيه قبل حلول أجله، ثم هو— عدا ذلك—خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه، وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه، كل أولئك أعمال إدارية، يحكمها القانون العام، وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لايخرجه عن طبيعته تلك، ولايجعله عقد إيجارة.

(طعن رقم ۲۰۲ لسنة ۳۷ق جلسة ۱۹۷۲/۳/۲۶

٤ - «الأسواق العامة التي تقيمها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الأموال العامة، وتصرف السلطة الإدارية في هذه الأموال - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لايكون إلا على سبيل الترخيص، والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائما لدواعي المصلحة العامة الحق في إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله، وكل أولفك من الأعمال الادارية التي يحكمها القانون العام، وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل في اختصاص جهة القضاء الإداري طبقا لقانون مجلس الدولة».

(طعن رقم ٤٠٥ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٢/٨– ذات المبدأ طعن رقم ٣٤٦ لسنة ٤١١ق جلسة ٢٩١٢/١٩٧٥)

٥- «تصرف السلطة الإدارية في أملاك الدولة العامة لايكون إلا على سبيل الترخيص والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسطة المرخصة التي لها دائما لدواعي المصلحة العامة الحق في إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله وكل أولئك من الأعمال الإدارية التي يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المخاكم العادية لتدخل في اختصاص جهة القضاء الإداري طبقا لقانون مجلس الدولة».

(طعن رقم ۳۸۷ لسنة ۶۳ جلسة ۱۹۸۱/۱۲/۲۹ أيضا طعن رقم ۱٤٩٠ لسنة ۱۰ق جلسة ۱۹۸۲/۱۱/۲۵) ٦- «قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الأموال التي تصبح من الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل لمنفعة عامة هي الأموال التي تكون الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل لمنفعة عامة هي الأموال التي تكون عملا بالمادة ٩ من القانون المدنى القديم والمادة ٨٠ من القانون المدنى الحالى ومن ثم لاتكتسب الأموال الأخرى المملوكة للأفراد أو الأوقاف صفة الأموال المامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها في القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة، أو كانت من المحلات الخصصة للعبادة أو البرواحسان يشرط قيام الحكومة بإدارتها أو بصرف ما يلزم لصيانتها.... النع.

(طعن رقم ۱۳۷۷ أسنة ٤٤٥ جلسة ١٩٨١/١١/١٩ - طعن رقم ٤٨٦ أسنة ٤٨٨ جلسة (١٩٨١/١٢/٣)

٧- الما كان النص في المادة ٨٨ من القانون المدنى على أنه (تفقد الأموال العامة صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمعتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة فإن مؤدى ذلك أن الأموال للمنفعة العامة وهذا الانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك لايتحقق إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك لايتحقق إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة بمعنى أن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستصر استعمالها لهذا الغرض المامة بمعنى أن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستصر استعمالها لهذا الغرض وزوال معالم تخصيصها للمنفعة العامة وانتهاء التخصيص بالفعل يجب أن يكون واضحا لا يحتمل لبسا. لما كان ذلك وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أراضى الآثار باعتبارها من الأموال العامة لا يجوز تملكها برضع اليد عليها قد حصل بعد انتهاء برضع اليد عليها قد حصل بعد انتهاء التخصيص للمنفعة العامة وقدانها صفة المال قدانا تاما وكان مجد المخصيص للمنفعة العامة وقدانها صفة المال العام فقدانا تاما وكان مجد التخصيص للمنفعة العامة وقدانها صفة المال العام فقدانا تاما وكان مرجود

سكوت مصلحة الآثار عن إقامة الغير بناء على أراضي الآثار لايؤدى إلى زوال التخصيص....الغ،

(طعن رقم 1 لسنة ٥١ جلسة ١٩٨٤/٥/٨)

 ٨- ١ الترخيص بشغل وحدات مبنى الهيئة العامة لميناء الاسكندرية بمحطة الركاب البحرية علم اعتباره عقد إيجار مؤداه عدم اختصاص لجان تحديد الأجرة بتقدير القيمة الإيجارية لتلك الوحدات».

(طعن رقم ۱۵۹۷ لستة ٥٥٠ جلسة ١٩٨٨/١١/٢٧)

9- 3... من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الترخيص بشغل العقار لايد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام، كما أنه يلزم لاعتبار العقد إداريا أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة طرفا فيه ويحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون المخاص علاوة على أن يكون متصلا بمرفق عام اتصالا يتحقق به معنى المشاركة في تسييره.... الأوراق قد خلت عما يفيد أن العقار الواقع به المسكن محل النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة أو أن العقد المتعلق بهذا المسكن يتصل بتسيير مرفق عام كما يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة في المقدد المدنية الانتفاع به نظير مقابل محدد يكون خاضعا لأحكام القانون الدائص باعتبار أنه من الأموال الخاصة للدولة .

(طمن رقم ۱٤٠٠ لسنة ٥٥٨ جلسة ١٩٨٨/١٢/٧ غير منشور-فات المبلغاً: طمن رقم ١٢٥٨ لسنة ١٥٥٤- جلسة ١٩٨٨/١٢/٢١ غير غير منشور- طمن رقم ٢٥٦ لسنة ٥٦- جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣ غير منشور- طمن رقم ١٥٩٧ لسنة ٥٥٠- جلسة ١٩٨٨/١١/٢٧)

١٠- و الأموال العامة في القانون المدني. ماهيتها. المادة ٨٧ مدني

الشواطىء تعد من قبيل الأموال العامة. اعتبار الترخيص بها من الأعمال الإدارية.

(طعن رقم ۲٤۲۳ لسنة ١٥٥٤ جلسة ١٩٨٩/١/٣٠)

١١ - الترخيص في استعمال قطعة أرض بشاطىء محافظة بورسعيد وتخليد مقابل للانتفاع بها. اعتباره من الأعمال الإدارية اختصاص القضاء الإدارى بنظر المنازعة بشأنه دون المحاكم العادية.

(طعن رقم ۲٤۲۳ أسنة ١٥٤٤ جلسة ١٩٨٩/١/٣٠)

١٢ - وتخصيص الوحدة المحلية لجزء من تخصيص الطريق العام لانتفاع المطمون ضدهم وإقامتهم أكشاك مبنية عليه. منازعتهم جهة الإدارة في تقدير مقابل الانتفاع اعتبارها منازعة إدارية انعقاد الاختصاص بنظرها لجهة القضاء الإدارى. المواد ٨٧ مسدني، ١٥، ١٧ ق لسنة ١٩٧٧، ١٥ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٥ انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تكييف العلاقة بينهما بأنها علاقة إيجارية تخضع للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٧ حماله.

(طعن رقم ۱۹۳۳ أسنة ۵۱۳ جلسة ۱۹۸۹/٤/۲۷)

17 - وتصرف السلطة الإدارية في الأموال المامة لانتفاع الأفراد بها. لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجرة .عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تخديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك المبرة في تكييف العلاقة التي تربط جهة الإدارة بالمنتفع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون مادام العقد متعلقا بمال عام واستهدفت تلك الجهة تخقيق مصلحة عامةه.

(طعن رقم ۱۹۱۳ لسنة ۵۲ق جلسة ۱۹۸۹/۶/۲۷)

١٤ - الانتفاع بالأموال العامة. لايكون إلا بترخيص ومقابل رسم تخدده

السلطة العامة. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. أثره. خروجه عن ولاية القضاء العادي. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۹۵۸ لستة ۵۹ق جلسة ۱۹۹۳/۱۲/۲۲)

١٥ - الأسواق التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامة للنفع العام. اعتبارها من الأموال العامة تصرف السلطة الإدارية فيها لايكون إلا على سبيل الترخيص من الأعمال الإدارية. خوجه عن ولاية الخاكم العادية.

(طعن رقم ۳۱۲ لسنة ۱۰ق جلسة ۱۹۹۶/۶/۲۰) (طعن رقم ۳۲۳ لسنة ۱۰ق جلسة ۱۹۹۶/۱۸۸)

٣ - والأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والخصصة لانتفاع الأفراد بها. أموال عامة تصرف السلطة الإدارية فيها لايكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت . هذا الترخيص من الأعمال الإدارية يحكمها القانون العام ولا يخضع للقانون الخاص أو القيود التي تفرضها قوانين إيجار الأماكر. ٩.

(طعن رقم ۱۹۷۱ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٧١)

١٧ - وتصرف السلطة الإدارية في المال العام لانتفاع الأقراد به. سبيله الترخيص المؤقت مقابل رسم لا أجرة ، منح الترخيص ورفضه والرجوع فيه من الأعمال الإدارية. خضوعه لأحكام القانون العام».

(طمن رقم ۱۹۹۸ أسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٦/٤/١١) (طمن رقم ۱۳۱۹ أسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨)

(ب) قضاء المحكمة الإدارية العلياء

وإن الترخيص للأفراد بالانتفاع بجزء من المال العام يختلف في مداه

وفيما يخوله للأفراد من حقوق على المال بحسب ما إذا كان هذا الانتفاع عاديا أو غير عادى ويكون الانتفاع عاديا إذا كان متفقا مع الغرض الأصلي الذي خصص له المال العام كالترخيص بشغل الطريق العام والجبانات وأراضي الأسواق العامة وما يخصص من شاطىء البحر لإقامة الكبائن والشاليهات ويكون الانتفاع غير عادى إذا لم يكن متفقا مع الغرض الأصلى الذى خصص المال من أجله كما هو الشأن بالنسبة ففي الانتفاع غير العادى يكون الترخيص للأفراد باستعمال جزء من المال العام من قبيل الأعمال الإدارية المبنية على مجرد التسامح ويكون الاختصاص بمنحه عادة لجهات الشرطة وتتمتع الإدارة بالنسبة إلى هذا النوع من الانتفاع بسلطة تقديرية واسعة فيكون لها إلغاء الترخيص في أى وقت بحسب ماتراه متفقا مع المصلحة العامة، باعتبار أن المال لم يخصص في الأصل لمثل هذا النوع من الانتفاع وأن الترخيص باستعماله على خلاف هذا الأصل عارض وموقوت بطبيعته ومن ثم قابلا للإلغاء أو التعديل في أي وقت لداعي المصلحة العامة أما إذا كان المال قد أعد بطبيعته لينتفع به الأفراد انتفاعا خاصا بصفة مستمرة وبشروط معينة فإن الترخيص به يتم من الجهة الادارية المنوط بها الإشراف على المال العام ويصطبغ الترخيص في هذه الحالة بصبغة العقد الإداري ومخكمه الشروط الواردة فيه والقواعد القانونية التي تنظم هذا النوع من الانتفاع وهي ترتب للمنتفع على المال العام حقوقا تختلف في مداها وقوتها بحسب طبيعة الانتفاع وطبيعة المال المقررة عليه على أنها في جملتها تتسم بطابع من الاستقرار في نطاق المدة المحددة في الترخيص أما إذا لم تكن ثمة مدة محددة فإن هذه الحقوق تبقى ما بقى المال مخصصا للنفع العام وبشرط أن يقوم المنتفع بالوفاء بالالتزامات الملقاة على عاتقه وتلتزم الإدارة باحترام حقوق المرخص له في الانتفاع فلا يسوغ لها إلغاء الترخيص كليا أو جزئيا طالما كان المنتفع قائما بتنفيذ التزاماته وذلك ما لم تقم اعتبارات متعلقة

بالمسلحة العامة تقتضى إنهاء تخصيص المال لهذا النوع من الانتفاع ودون إخلال بما للجهة الإحارية من حقوق في اتخاذ الإجراءات التي تكفل صيانة الأمن والنظام ولو تعارض ذلك مع مصلحة المنتفعين وجلى أن ترتيب هذه الحقوق لهدالح المنتفعين بالنسبة إلى هذا النوع من الانتفاع مرده إلى أن الانتفاع في هذه الحالة يكون متفقا مع ما خصص له المال العام فيتحقق النفع العام عن طريق محقق النفع الخاص».

(طعن رقم ۱۳۲۷ لسنة ۱۰ق جلسة ۱۹۲۲/۱۱/۲۲)

٣٣- شروط اعتبار العلاقة ترخيصا إداريا لا إيجارا :

يشترط لاعتبار العلاقة القائمة عن المكان مجرد ترخيص إدارى وليست إيجارا يخضع لقانون إيجار الأماكن، أن يتوافر في السند الموصوف بأنه ترخيص أو عقد إدارى، أركان العقد الإدارى، وهذه الأركان هي:

(1) أن تكون جهة الإدارة طرفا في التعاقد بوصفها سلطة عامة:

والمقصود بجهة الإدارة، الدولة وما إليها من الأشخاص الاعتبارية العامة، وهي كل الأشخاص في مجال القانون العام، سواء كانت أشخاصا عامة إقليمية أم أشخاصا عامة مصلحية أم مرفقية أو مهنية ومثل الأشخاص المهنية نقابات الأطباء والمهندسين والمحامين.....الخ.

إنما لاتعتبر أشخاصا عامة الشركات العامة أى شركات القطاع العام، ذلك أن الغرض الأساسى منها ممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو زراعى أو تعاونى أو مالى، ولها ميزانية مستقلة على نمط الميزانيات التجارية وتؤول إلى هذه الشركات بحسب الأصل أرباحها كما تتحمل بالخسارة.

وتطبيقا لذلك لم تعتبر محكمة النقض العقد المبرم بين (شركة المعمورة للإسكان والتعمير) وهي إحدى شركات القطاع العام عن استخلال (كافتريا) أسفل مجموعة (كبائن الكرنك) بشاطىء المعمورة، عقدا إداريا لأن ذلك لايعتبر من قبل نمارسة السلطة العامة.

فقد قضت با ان:

وحيث أن النعى مردود، ذلك أنه لما كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام- على ما سلف بيانه في الرد على الدفع المبدى من النيابة العامة بعدم قبول الطعن- وكان نشاطها في قيامها على مرفق التعمير والإنشاءات السياحية بالمعمورة لايعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة، وكان يتعين لاعتبار العقد إداريا أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن تتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة في القانون الخاص، ومن ثم فإن العقود التي تيرمها الشركة الطاعنة مع غير أشخاص القانون العام لاتعتبر من قبيل العقود الإدارية. لما كمان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وانتهى إلى أن العقد المبرم بين الشركة الطاعنة والمطعون عليها لايعتبر من العقود الإدارية تأسيسا على أن الإدارة بوصفها سلطة عامة ليست طرفا فيه، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولايعيبه عدم رده على دفاع الشركة الطاعنة من أن التعاقد وارد على مال عام أو أن العقد المتنازع فيه يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص إذ ليس حتما على الحكم أن يتتبع الخصوم في مختلف مناحي أقوالهم وحججهم ويرد استقلالا على كل حجة أو قول أثاره طالما أنه أقام قضاءه على ما يكفي لحمله الخ٠.

(طمن رقم ۱۵ه لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨)(١)

⁽١) وعكس ذلك المحكمة الادارية العلميا بتاريخ ١٩٨٠/٦/٢١ في الطعن رقم٨٥١ لسنة ٣٠ق إذ ذهبت الى أن:

ومن حيث أنه يبين من العرض المتقدم أن الكازينو مثار المنازعة مقام فى منطقة الشاطىء المعتبرة من المنافع العامة والمقصور حق استغلالها على الشركة الطاعنة (شركة المممورة للإسكان والتعمير) استنادا إلى البند ٣٠ من العقد المؤرخ ١٩٥٤/١١/٩ السالف ذكره ومن ثم يكون التصريح للمطعون ضده =

وقد أيدت المحكمة الدستورية العليا هذا القضاء إذ جرت في قضاتها على أن شركات القطاع العام تعد من أشخاص القانون الخاص وعلى سبيل المثال: الطعن رقم ٢ لسنة ٤٤ واتنازع، جلسة ١٩٨٤/١/٧ – الطعن رقم ١١ لسنة واحد قضائية وتنازع، جلسة ١٩٨٠/٢/١٩.

(ب) أن يكون القصد من العقد تسيير مرفق عام أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه. لا أن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالى:

وفى هذا قضت المحكمة النستورية العليا باانء

«يتمين لاعتبار العقد إداريا أن يكون أحد طرفيه شخصا معنوبا عاما يتعاقد بوصفه سلطة عامة، وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام يقصد تسييره أو تنظيمه، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية وهو انتهاج أسلوب القانون العام فيما تتضمه هذه العقود من شروط استثنائية بالنسبة إلى روابط القانون الخاص.

(القضية رقم ٧ لسنة واحد قضائية اتتازع، جلسة ١٩٨٠/١/١٩)

وقضت محكمة النقض باأن:

والعقد الاداري هو العقد الذي يبرمه أحد أشخاص القانون العام بقصد

⁻ بالانتفاع بالكازينو المذكور قد تم من الشركة الطاعنة بوصفها نائبة عن الدولة في إدارة واستغلال موفق الشاطيء بالتحديد الوارد في البند ٤٠ المشار إليه، وبالتالي تتوافر في هذا التصريح مقومات العقد الإداري باعتباره صادرا من جهة نائبة عن الدولة ولكونه متصلا بنشاط مرفق الشاطيء ولأنه كما سبق البيان قد تضمن شروطا غير مألوفة في نطاق القانون الخاص لعل أبرزها ما تضمنه البندان ٢٢ و ٢٤ من لاتحة شروط ترخيص شفل الكازينوهات والمحلات التجارية بشاطيء المعمورة والتي اعتبرت أحكامها جزءا لايتجزأ من العقد الإدارى المذكوره.

إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن يتصل بالمرفق العام ويحقق غرضا من أغراضه، مع الأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه بتضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص».

(طعن رقم ٥٠ أسنة ٣٧ق جلسـة ١٩٧١/١١/١٦ - ذات المِسداً طعن رقم ٤٢ أسنة ٣١ق جلسة ١٩٦١٥/١١/١١)

وقضت المحكمة الإدارية العليا بالن:

وإن العقد الإدارى هو العقد الذى يبرمه شخص معنوى من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن تظهر نيته في الأحد بأسلوب القانون العام وذلك بتضمين العقد شرطا أو شروطا غير مألوفة في عقود القانون الخاص.».

(طعن رقم ۷۱ه لسنة ۱۱ق جلسة ۱۹۲۷/۱۲/۳۰)

وقد توسعت المحكمة الإدارية العليا في هذا الشرط بالنسبة لعقود الانتفاع بالمال العام، فذهبت إلى أن :

وغنى عن البيان أن العقد الذى يكون محله الانتفاع بمال عام هو بطبيعته من العقود التى تخضع لأحكام القانون العام، لأنها توافق طبيعة المال العام لاتصالها الوثيق بمقتضيات النفع العام، ١٩٦٢/٣٣١١ السنة٧ ص ٣٥٣ مشار إليه بمؤلف الطماوى الأسس العامة للعقود الادارية ص ١٤٧).

(ج.) إن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير ما لوفة في القانون الخاص: وهذه الشروط تخول جهة الإدارة سلطة واسعة في تنفيذ العقد أو تعديل أحكام أرانها المائية.

⁽١) المحكمة العليا الدعوى رقم ٦ لسنة ٧ق وتنازع، ١٩٧٧/٢/٥.

٢٤- العقارات التي تنشئها الجهات الحكومية والوحدات المحلية لإسكان بعض الافراد لاتعتبر مشغولة بموجب ترخيص أو عقد إداري:

رأينا في البند السابق أن الأموال العامة هي العقارات والمنقولات التي تملكها الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة. وبالبناء على ذلك فإن المساكن التي تنشقها الجهات الحكومية كوزارة الإسكان ووزارة الأوقاف والوحدات المخلية كالحافظات والمدن والقرى لتأجيرها إلى الأهالي لاتعتبر أموالا عامة لإنها ليست مخصصة مباشرة لمنفعة عامة بل مملوكة لها ملكية خاصة ومؤجرة إلى أشخاص ينتفعون بها شخصيا بناء على عقود إيجار خاصة، ولاينال من ذلك أن يكون مستأجروها من طائفة العاملين بالحكومة، أو أن توصف عقود الإيجار بأنها تراخيص إدارية.

وعلى ذلك فإن العلاقة بين المنتفعين والجهات الحكومية المؤجرة لها تقوم على أساس تعاقدى ينأى عن نطاق العقود الإدارية وتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن أو القانون الملنى بحسب الأحوال(١٠).

ونعرض فيما يلي لأحكام القضاء وفتوى لمجلس الدولة في هذا الشأن.

١- قضاء المحكمة العلياء

دالعقارات التى تنشقها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان لاتعتبر أموالا عامة فى حكم المادة ٨٧ من القانون المدنى، ذلك أن الأموال العامة طبقا لهذا النص هى العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار من الوزير الختص، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة، وهذا التخصيص لايتوافر (١) من هذا الرأى مرقى جدا مر ٨٥.

بالنسبة لهذه المقارات، ذلك أن هذه المبانى مخصصة لفئة معينة محدودة من المواخنين بقصد تخفيف أزمة المساكن، ومن ثم تدخل فى الملكية الخاصة لجلس المدينة، كذلك فإن العلاقة بين المتنفعين بها ومجلس المدينة تقوم على أساس تماقدى، وهذا التماقد لايتسم بمميزات وخصائص المعقود الإدارية. إذ يتعين لاعتبار المقد إداريا أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتعين لاعتبار المقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه وأن يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط استثنائية غير مألوفة فى روابط القانون العام وهذه الخصائص لاتوافر فى المقود المحررة بين مجلس المدينة والمنتفين بهذه المبانى أما الشروط غير المالوفة المنصوص عليها فى هذه العقود فضلا عن أنها لاتكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقدا إداريا مع تخلف فضلا عن أنها لاتكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقدا إداريا مع تخلف الخصيصتين الأخريتين المهيزين للعقود الإدارية آنفة الذكر، فإن تلك الشروط مألوفة مع نوع خاصة من العقود المدنية وهى عقود الإدارية أنفة الذكر، فإن تلك الشروط القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف فى التماقد.

ومن ثم فإن هذه العقود تكون من قبيل عقود الإيجار التي يطبق في شأتها قواعد القانون الخاص، ولايغير من هذا النظر ما وصفت به هذه العلاقة في العقود بأنها تراخيص إذ العبرة في هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف الصحيح.

(القضية رقم ١٢ لسنة ٤ق تنازع جلسة ١٩٧٦/٤/٣)

٢- قضاء محكمة النقض:

وحيث أنه لما كان الحكم المستأنف قد أقام قضاءه برفض الدفع بعدم الاختصاص الولائي على قوله اإن العبرة في تكييف الانفاقات ليست بالوصف الذي يخلمه عليها المتعاقدان وإنما العبرة بمضمون الانفاق وبالقصد المشترك لطرفيه وقد نص في البند الثاني من العقد موضوع الدعوى على أن

يشغل المدعى المطعون عليه المسكن نظير عشرة جنيهات شهريا مقابل انتفاعه به ومن ثم يكون هذا العقد عقد إيجار ينطبق عليه التعريف الوارد في المادة ٥٥٨ مدنى وأن عقد الإيجار قد يكون مدنيا وقد يكون إداريا وليس يكفي لاعتبار العقد اداريا أن تكون الإدارة طرفا فيه، أو أن يكون قد حوى شروطا استثنائية غير مألوفة في مجال القانون الخاص وإنما يشترط لاعتباره كذلك أن يتصل بمرفق عام سواء بتسييره أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه، وأنه لم ينص في العقبد المبرم بين الطرفين على أن المدعى إنما خول له الانتفاع بالمسكن تبعا لوظيفته، وواضح أن هذا المسكن ليس ملحقا بمرفق الصحة الذي كان موظفا فيه، وأن مساكن مجلس المدينة لايقتصر شغلها على العاملين في الحكومة أو القطاع العام، والعقود المتعلقة بهذه الأماكن لاتتصل بمرفق عام وتسرى عليها كافة القواعد الآمرة التي تضمنتها قوانين الإيجارات، وقد نصت المادة الأولى من القرار التفسيري التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٥ على أنه يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ – في شأن تخديد إيجار الأماكن- على المباني المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن التي تؤجرها. ولما تقدم يكون البادي أن العقد المبرم بين الطرفين إنما هو عقد إيجار مدنى، ومن ثم يكون الدفع المبدى من المدعى عليه الأول الطاعن الأول في غير محله، ويتعين إعمالا للأثر القانوني المترتب على هذا العقد إجابة المدعى إلى طلباته، وكان الحكم المطعون فيه الذي أيد هذا الحكم وأحال إلى أسبابه قد أضاف إلى ذلك قوله وإن هذا المسكن ليس مرفقا عاما أو ملحقا بموفق عام بطريق التبعية أو التخصيص، كما أن مجلس المدينة لم يهدف من العقد مخقيق مصلحة عامة، ذلك أنه وإن كان هدفه من إنشاء تلك المساكن مصلحة عامة كما يذهب في دفاعه إلا أن تلك المصلحة لم تكن هدف التعاقد إذ لا يهدف العقد إلا إلى تحقيق مصلحة خاصة لفرد مقابل مبلغ يتقاضاه مجلس المدينة، ومتى كان ذلك، فإن قضاء الحكم المستأنف

لايكون منطويا على إلغاء أمر إداري متى كان البادي من الأوراق أن جهة الإدارة قد تعدت السلطة المخولة لها واتخذت إجراء لايتفق مع القانون مما يهدر الحصانة الممنوحة للأمر الإداري ويكون ما قام به المستأنفان- الطاعنان- إن هو إلا عمل عدواني يحتص القضاء بمحو أثره، وكان يبين من ذلك أن الحكم المطعون فيه قد كيف العلاقة بين طرفي هذه الدعوى بأنها علاقة إيجارية من علاقات القانون الخاص التي تخضع لأحكام عقد الإيجار في القانون المدني بصفة عامة ولم يعتبرها ترخيصا أو عقدا إداريا، وأشار إلى أنه لايغير من هذا النظر وصف المحرر الذي ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص، طالمًا أنه لم يثبت لدى المحكمة من الأوراق التي قدمها إليها الطاعنان أن المسكن مثار النزاع هو من الأموال العامة التي خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزاري للمنفعة العامة، أو أن العقد المتعلق بذلك المسكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضا من أغراضه. ولما كان من المقرر أن الترخيص بشغل العقار لأيرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتباري العام،وكان يلزم لاعتبار العقد إداريا أن تكون الدولة أو ما إليها من الأشخاص العامة طرفا فيه، وأن يحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية التي تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متصلا بمرفق عام اتصالا يتحقق به معنى المشاركة في تسييره. لما كان ذلك، وكمان ما قرره الحكم المطعون فيه- مما سلفت الإشارة إليه-مستمدا من أوراق الدعوى ولا خطأ فيه قانونا، فإن الحكم إذ اعتبر القرار الصادر بإنهاء عقد الإيجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثاني بالإرادة المنفردة لهذا الأخير، إجراء مخالفا لأحكام القانون الذي يحمى المستأجر من إنهاء العقد الذي يستأجر بمقتضاه مسكنا بناء على رغبة المؤجر إلا لأسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفة المستأجر، ومن ثم لايعتبر قرارا إداريا محصنا من مساس المحاكم العادية به- وقفا أو إلغاء- فإنه لايكون قد خالف القانون أو

أخطأ في تطبيقه في مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائزه.

(طعن رقم ٤٠٨ لسنة ٧٧ق جلسة ١٩٧٢/٥/٨)

٣- فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة:

«لا كان من المسلم به أن الترخيص الإدارى بالانتفاع بمال مملوك للدولة لايرد إلا على الأموال العامة، وهي المخصصة لخدمة الجمهور مباشرة ولخدمة مرفق عام، ويكون الغرض من الترخيص في هذه الأحوال تمكين المرخص له بشروط معينة من الانتفاع بالمال العام انتفاعا خاصا يغاير انتفاع الكافة.

ومن حيث أن المقارات التي تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن لاتعتبر - طبقا لما ذهبت إليه المحكمة العليا في المدعوى رقم ١٢ لسنة ٤ق (تنازع) بجلسة ١٩٧٦/٤/٣ أموالا عامة في حكم المالة (٨٧) من القانون المدنى، وأنها تدخل في الملكية الخاصة لمجلس المدينة، ومن ثم فإن الخصائص السابق ذكرها بشأن الترخيص الإدارى غير متوافرة في شأن انتفاع الأفراد بالعقارات السكنية التي تبيعها الهيئات المحلية وغيرها بقصد المساهمة في تخفيف أزمة السكن، وعليه تكون العلاقة في هذا المجال علاقة تعاقلية إيجارية وليست ترخيصا إداريا. ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به العلاقة في العقود المشار إليها بأنها تراخيص، إذ أن العبرة في هذا الشأن بحقيقة العلاقة في العقود المشار إليها بأنها تراخيص، إذ أن العبرة في هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف القانوني الصحيح.

ومن حيث أنه يؤيد هذا القرار التفسيران رقما ١ لسنة ١٩٦٥، ٢ لسنة ١٩٧٠ السنة ١٩٧٢ السنة ١٩٧٢ السنة ١٩٧٢ السنة ١٩٧٢ السنة ١٩٧٢ السنة المليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ السناكن ١٩٦٢ حيث يقضى القرار الأول بأن يسرى القانون المشار إليه على المساكن المملوكة للحكومة والهيئات والمؤسسات العامة بمجالس المحافظات والمذن التي تؤجرها، ويقضى القرار الشاني بعدم سريان هذا القانون على المساكن

المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم— ومن ثم فإن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى العاملين في هذه المرافق تعتبر بحكم تبعيتها للمرافق العامة وتخصيصها لسكنى العاملين من الأموال العامة التي يجرى الانتفاع بها طبقا لقواعد القانون العام بطريق الترخيص أو بمقتضى عقد إذارى، أما ما عدا ذلك من المساكن المملوكة للجهات المذكورة ملكية خاصة فتسرى عليها— طبقا للقرار وقم ١ المشار إليه— قواعد إيجار الأماكن باعتبار أن العلاقة التي تقوم بين هذه الجهات والمنتفعين بهذه المبانى علاقة إيجارية.

لذا انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى 'عتبار الترخيص الصادر من مجلس مدينة المحلة - في غير المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت والخصصة لسكنى العاملين يقصد انتظام العمل في هذه المرافق -عقد إيجار تحكمه قواعد قوانين العلاقة بين المالك والمستأجرة.

(جلسة ١٥ يونية ١٩٨٧- ملف رقم ١٩/٢/١٤)

٤- قضاء محكمة القضاء الإداري (داثرة الاسكندرية):

ومن حيث أن المنازعة موضوع هذه الدعوى تستبين من تكييف العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها، فهى علاقة بين مالك مسكن وبين المنتفع به إذ أن المستفاد من صحيفة الدعوى أن المدعى يستأجر شقة بالمساكن الاقتصادية بمدينة كوم حمادة المملوكة لمشروع عمال التراحيل وأنه قام بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد وكما جاء فى رد الجهة المدعى عليها أن المدعى يستأجر من الوحدة المحلية لمركز كوم حمادة شقة سكنية بموجب ترخيص مؤرخ ١٩٦٩/٩/١، ومن ثم تكون العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها هى علاقة تعاقدية ولايغير من هذا النظر وصف العلاقة التى ارتبطت بها الجهة المدعى عليها مع المدعى بأنها ترخيص فالواقع أنها علاقة إيجارية عادية مادام المجلى المجلى المذكور لايملك المبنى المؤجر باعتباره من

الأموال العامة الخصصة للمنفعة العامة، وإنما يعتبر هذا المبنى من الأموال الخاصة بمجرد تخصيصه لسكنى الأفراد بمقابل وينظم العلاقة بين الإدارة والمتنفع المقد المبرم بينهما الذى يخضع لأحكام عقد الإيجار ومن حيث أن الملاقة بين المدعى والمدعى عليه هى علاقة تعاقدية، استند إليها ممثل الجهة إلمدى عليها في إصدار القرار المطمون فيه، وقد أصدره بوصفه القائم على إدارة المبنى المؤجر باعتباره من الأملاك الخاصة، ولايعد هذا القرار إفصاحا عن إرادة الجهة الإدارية المؤرمة بمقتضى القوانين واللوائع حتى يمكن أن يتوفر فيه صفة القرار الإدارى، ومن ثم فإن هذا القرار لايعتبر قرارا إداريا وبخرج الطمن عليه بالإلفاء من اختصاص مجلس الدولةه.

(الدعوى رقم ۱۱۰ لسنة ۳۱ق جلسة ۲ يناير ۱۹۸۲)

٢٥- ثالثا: المنشات الصناعية (و التجارية المقامة علي اراضي أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة إلى هذه المنشآت.

تلحق بالأراضى الفضاء ولانسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون الأراضى أو العقارات المقامة عليها منشآت صناعية أو بجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى أو العقارات إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت، لأن الإيجار يكون فى الواقع واردا بعمقة أصلية على تلك المنشآت لاعلى الأراضى المقامة عليها، أو المبانى المقامة فيها(١). ولاينال من ذلك أن تكون المبانى قدرت لها أجرة بواسطة لجان تقدير القيمة الإيجارية قبل العمل بالقانون رقم 17٦ لسنة ١٩٨١، لأن هذه اللجان كانت تختص بتقدير القيمة الإيجارية للمبنى فى ذاته بقطع النظر عن الغرض الذى يخصص به فيما بعد.

⁽١) مرعى ص ١٣٠ - مرقس جـ١ ص ١٩ وما يعدها- وبرى الدكتور السنهورى أن هذه المنشآت تعد مجموعة من المال ومن ثم فإن إيجارها يكون إيجار منقول ويخرج عن نطاق التشريعات الاستثنائية على هذا الأساس جــ١ ص ٨٩٥ الهامش.

٢٦- العبرة في تحديد الغرض من الإجارة ليس بما ورد في العقد وإنما بما
 يستخلص من ظروف التعاقد وملابساته:

وفى هذا قضت محكمة النقض با نه:

ووحيث أن هذا النعي مردود، ذلك لما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أورد في هذا الخصوص قوله ٥ ومن حيث أن المحكمة تستظهر من عقدى الإيجار المؤرخين ١٥ أبريل وأول مايو سنة ١٩٤٨ ونصوصهما ومن ظروف وملابسات التعاقد خاصة وأن تاريخ تأجير الأدوات سابق على تاريخ تخرير عقد إيجار المخبز أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبنى في حد ذاته بل إن الغرض الأول منه هو استغلال ذات الخبز وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك مستفيدا بالموقف التجاري فإن المحكمة تستظهر أن عقد إيجار الخبز قد تم على أساس إيجار بالجلك ومن ثم فإن أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن الانتطبق على هذا العقد وإنما تطبق قواعد الإيجار العامة الواردة بالقانون المنني، ، وكان هذا الذي أورده الحكم يدخل في حدود ما لحكمة الموضوع من سلطة تقديرية في استخلاص إرادة المتعاقدين من ظروف التعاقد وملابساته وهو استخلاص سائغ له سنده من الأوراق ذلك أن وصف العين المؤجرة في العقد المبرم مع ورثة المطعون ضدهم بأنها مخبز عمومي واشتماله على شوط خاص بما لايجيز استعماله وقودا في الخبز تلافيا لإنهاء الترخيص به أو غلقه والنص في عقد إيجار بعض المنقولات والأدوات الموجودة به المبرم مع المطعون ضده الأول أحد من آلت إليهم ملكية الخبز بعد وفاة مؤجرته على وجوب استعمالها داخل الخبز وعدم نقلها منه مع تعهد المستأجر بتسليمها عند تركه إدارته فإن كل ذلك يمكن أن يعزز ما انتهى إليه الحكم من أن الغرض الأساسي من إجارة المخبر لم يكن المبنى في حد ذاته وإنما ما اشتمل

عليه من عناصر معنوبة باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملاؤه وموقعه التجارى ويكون صحيحا ما انتهى إليه الحكم من أن القانون وقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لاينطبق على عين النزاع.... الغرة.

(طعن وقم ۱۳۸۳ لسنة ۱۵۶۸ جلسة ۱۹۷۹/۱۲/۱۷ - لم يدفر)
وإذا ورد الإيجار على منشأة تجارية، قامت قرينة قضائية على أن المكان
مجرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هي محل الاعتبار الرئيسي في التعاقد.
(نقض طعن وقم ۷۵۰ لسنة ٤٤٧ جلسة ۱۹۸۲/۱/۱٤)

 ٢٧- (مثلة من قضاء النقض للمنشات الصناعية (و التجارية التى لايخضع إيجارها لاحكام الباب الاول من القانون:

(1) استئجار محلج:

• ... وحيث أن هذا النمى مردود ذلك أنه يبين من الحكم الابتدائى والذي أخط بأسباب الحكم المعلمون فيه أنه أقام قضاءه في هذا الخصوص على ما يأتى: • ومن حيث أنه فيمما يتعلق بالدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة في رفعها على أساس أن عقد الايجار المؤرخ ٢٣ من فبراير سنة المصلحة في رفعها على أساس أن عقد الايجار المؤرخ ٢٣ من فبراير سنة ١٩٥٧ يبقى قائما ما بقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فمردود بأن المادة الأولى من القانون سالف الذكر نصت على أن تسرى أحكامه قيما علما الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجز ليسوى على الأراضى المفامة عليها منشأت للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ... ومفاد ذلك أن هذا القانون لايسوى على الأراضى المفامة عليها منشأت على الأراضى إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الإيجار يكون في الواقع واردا بصفة أصلية على تلك عليها من منشآت لأن الإيجار يكون في الواقع واردا بصفة أصلية على تلك المنشأت. وأضاف الحكم المطمون فيه إلى ذلك: وإن إرادة المتعاقدين عند تأجير المنشآت. وأضاف الحكم المطمون فيه إلى ذلك: وإن إرادة المتعاقدين عند تأجير المغيات بعدمة على المنات. وأضاف الحكم المطمون فيه إلى ذلك: وإن إرادة المتعاقدين عند تأجير المنشقل عليه المنات

من الأدوات والعدد والآلات التي بالمحلج إذ هي في الواقع الغرض من عقد الإيجار وما المجهدة إليه نية وإرادة المؤجر والمستأجرة، ولما كان يبين من هذا اللدى قرره الحكم أن محكمة الموضوع استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمحلج فإنه إذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ لاينطبق على الحلج فإنه لايكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الإجارة ليس هوالمبنى ذاته، وإنما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات المحلج وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لايسى عليها القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧.

(طعن رقم ٤١ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٨)

(ب) استئجار مدبغة:

8..... ولما كان يبين من هذا الذى قرره الحكم أن محكمة الموضوع ردت ردا سائفا على دفاع الطاعنين المؤسس على أن عقد الايجار يشتمل على المبنى الذى يخضع لقانون إيجار الأماكن، وعلى أن الآلات لاتخضع له واستخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التى بالمدبغة فإن الحكم اذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ لا ينطبق على المدبغة فإنه لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الإجارة ليس هو المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات والآلات الذبغة وأن المبنى يعتبر عصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لايسرى عليها القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ ... الخع.

(طعن رقم ۱۰۷ لسنة ۳۷ق جلسة ۱۹۷۱/۱۲/۲۸)

(ج) استنجار دار سينما لعرض الافلام والمسرحيات:

١-- وإن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه قد ثبت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/١٠/٢٣ أن المستأنف (الطاعن) قد استأجر من الحارس دار سهدما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفي الشتوى بقصد استعمالها دارا لعرض الأفلام السينمائية والعروض المسرحية، وليس له استعمالها لغير ذلك، وإلا انفسخ العقد بدون تنبيه أو إندار، ولقد كانت مؤجرة من قبل للشركة الشرقية للسينما بالقاهرة وبذات الاسم وبأجرة مماثلة للأجرة المتفق عليها ولمدة خمس سنوات تبدأ من ١٩٥٦/٩/٢٢ ومن ثم فإن في حرص الطرفين على النص في العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المباني في غير الغرض المتفق عليه مما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته بل استغلال اسم السينما التجاري الذي حرص الطرفان على إبرازه في العقد، وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال، وإذ كان ذلك فإن أجرة السينما لاتخضع للتخفيض المنصوص عليه في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين الملحقة، ويبين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص العقد وظروف الدعوى وملابساتها أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته، وإنما المنشأة بما لها من سمعة مجارية، ورتبت على ذلك قضاءها برفض طلب تخفيض أجرة المبنى وهو استخلاص موضوعي ساثغ يكفي لحمل الحكم، ذلك أنه متى كان الغرض الأساسي من الإجارة ليس المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعي أو التجاري بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها قان هذه الإجارة لاتخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المكملة له....الخه.

(طعن رقم ۲۲۱ أسنة ۳۷ق جلسة ۱۹۷۲/٤/۱)

٢- المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، والمقومات المعنوية هي- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- عماد فكرته وأهم عناصره ولايلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تخديد العناصر التي لاغني عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها الحار، والمبنر, المنشأ عليه المتجر اليعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية، ومن ثم فان تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته لايخضم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة في القانون المدنى ولما كان ما أورده الحكم أنه استدل من ورود الإجارة على العين المؤجرة باعتبارها دارا للسينما عرفت باسم سينما اسبورتنج ومرخصا بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير، على أن الاجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وإدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة بخارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة بجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبني إحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاءه.

(طعن رقم ۸۳۰ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

(ه) استنجار ماكينة طحين بما بعض الآلات:

٣- القاضى الموضوع سلطة تخصيل فهم الواقع من الدعوى، وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وحسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها، وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله، وكان الثابت من مدونات

الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على وأن عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٨/١٠/١ المسرم بين الطرفين قند انصب على محل وطحن، عبارة عن عنبر طحين وحجرة ماكينة ومخزن والمرافق الصحية، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها ستة قراريط ويشتمل على طاحونة السن أربعة قدم وعلى تروس بفرشها ومنخل بكسوته الحريرية وميزان طبلية بسنجة وسير إدارة الماكينة وفنطاسين للغاز وجنزير بلكنورجيد حمولة ٥طن، وانتهى الحكم من ذلك إلى أن المبنى ليس إلا عنصر ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات وكان استخلاصه سائغا وله أصله الثابت في الأوراق، فإن العقد لايخضع-وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض- لقوانين إيجار الأماكن ويكون الحكم قد أعمل صحيح القانون، ولا يغير من ذلك، أن يشتري إلطاعن ماكينة للطحن من ماله الخاص، أو أن يقوم باستخراج الترخيص وإذن الادارة من الجهات الإدارية المختصة، إذ نص العقد في بنده الرابع على أن يسترد الطاعن ماكينته وملحقاتها عند نهاية مدة التعاقد، مما يفيد أن المقصود من التعاقد الأدوات والآلات الأخرى المبينة بالعقد، والتي كانت وحدها الأساس في تقويم الأجرة، وليس هناك ما يمنع أن يصرح المؤجر لنشاطه من الآلات، وأن يحصل على التراخيص اللازمة لإدارة الحل. ٩

(طعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

(هـ) استنجار مقهي بما اشتملت عليه من منقولات:

٥..... لما كان ذلك وكان الحكم المطمون فيه قد أقام قضاءه على أن عقد الإيجار قد انصب على المقهى المتنازع عليه بما اشتمل عليه من منقولات مبينة بظهر المعقد بأجرة يومية قدرها ثلاثون قرشا وخلص إلى أن الإيجار قد وقع على المقهى بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية، ورتب على ذلك أن هذا الإجارة لاتخضع لقانون إيجار الأماكن ولايسرى عليها بالتالي الامتداد

القانوني، وكان البين من هذا الذي قرره الحكم أن الحكمة استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين وظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته وإنما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية، وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفى لحمل الحكم،

(طعن رقم ۱۲۲۱ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٢/٧)

٨٠- حالة الاتفاق على أجرة للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر على حدة.

إذا اتفق على أجرة للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر على حدة، فإننا لانكون بصدد عقد إيجار واحد بل بصدد عقدى إيجار: عقد وارد على المكان ويخضع لقانون إيجار الأماكن وعقد محله أشياء لاتدخل ضمن وصف الأماكن ولايخضع لهذا القانون(11).

٢٩- حالة الاماكن التي يراعي في تقدير (جرتها عوامل معنوية ومادية (خري لانفوق (همية المكان المؤجر:

قمد يمرد الإيجار بصفة أصلية على المكان ولكنه يشمل بعض العناصمر

⁽۱) السنهورى ص ٩٦٦ الهامش- الاسكندرية الاعتلطة في ٩٩٠ ١٩٤٤- استئناف مختلط في ١٩٤٤/٥/٢ المشار إليهما في هامش المرجع السابقوفي هذا المعنى مرقس جـ ١ ص ١٩٠٠- وهناك رأى يذهب الى أن المكان في
هذه الحالة يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالحد الأقصى
للأجرة ولكنه لايخضع للأحكام الخاصة بالامتداد، لأن تبعية هذا المقد لإيجار
الأشياء الأخرى تقتضى إنهاء بانتهاء ذلك الإيجار (شنب ص٢١)، وهناك
من يذهب إلى أنه حتى إذ كان ثمة عقد واحد للمكان والأشياء الأخرى معا
دون غديد لأجرة كل منهما فإنه يجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة عن
المكان وحده بعد تعيين ما يقابلها وفرزها عن بقية العناصر الأخرى (عصام
الميان حواس في شرح قانون إيجارات المساكن ص١١).

المادية والمعنوية الأخرى التى لاتفوق فى أهميتها المكان ذاته، بل يعتبر الإيجار واردا عليها بصورة ثانوية تبمية، ففى هذه الحالة تفلب أهمية المكان على أهمية هذه العناصر، وبعتبر الإيجار واردا على مكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن.

فإذا كان الاتفاق على الأجرة مبينا به قيمة أجرة المكان على حدة وقيمة أجرة الأشياء الأخرى على حدة فإن المكان يأخد حكم الصورة السالفة ويخضع للحد الأقصى للأجرة، أما إذا لم يتضمن الاتفاق تخديد الأجرة على هذا النحو فإنه يتعذر تطبيق حكم التحديد القانوني للأجرة لأن مقابل الأشياء الأخرى لا يخضع لئمة حد أقصى وتخديدهما مما بمبلغ واحد يسمع للوجر عند محاولة فرز كل من المقابلين عن الآخر بتحديد مقابل الانتفاع بالأشياء الأحرى بقيمة الفرق بين الأجرة الإجمالية وبين الأجرة القانونية التي مخدد للمكان وحده فتكون التنبجة عدم المساس بالأجرة الإجمالية (1).

٣٠- قضاء المحاكم:

قضت محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ١٩٨٠/٢/٢٣- الدعوى رقم ٥٧٨ لسنة ١٩٧٩ (ملني مستأنف مستعجل) بأنه:

٥.... وحيث أنه لما كان ذلك، وكان البادى من ظاهر عقد إيجار الكافتيريا المؤرخ ١٩٧٤/٣/١ المبرم بين طرفى التداعى أنه تضمن تأجير المستأنف عليه الأول إلى المستأنف عقارا بشارع الجلاء بقسم ثانى طنطا عبارة عن كافتيريا بثلاثة أبواب كاملة المعدات نخوى المعدات والأدوات الموضحة بالمقد، مشاهرة ابتداء من ١٩٧٤/١/١ نظير إيجار شهرى للعين المؤجرة قدره ١٩ جنيه، وإيجار شهرى للمنقولات الموضحة بالعقد قدره و جنيه، ومن ثم فإن الطرفين يكونان قد أبرما إجارة عن المكان على حدة وإجارة أخدى عن العلوفين يكونان قد أبرما إجارة عن المكان على حدة وإجارة أخدى عن

⁽١) مرقس جـ١ ص ١٢٠ ومايعدها.

المعدات والأدوات الموجودة، وبالبناء على ذلك فإن المكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ولحكم الامتداد القانوني بالتالي.... الخ،

٣١- حكم اشتمال عقد الايجار على مقابل عملية مالية أخري:

قد يشتمل عقد الإيجار على ليجار المكان ومقابل عملية مالية أخرى بين المؤجر والمستأجر، فإذا كان هناك تداخل بين إيجار المكان والعملية المالية بحيث لايمكن فصل إيجار المكان عن المقابل المالي للعملية الأخرى، فان أجرة المكان لاتخضع للتحديد القانوني للأجرة.

٣٢- قضاء النقض:

١- ٥..... حيث أن النعى فى شقة الأول غير سديد، ذلك أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استند فى ذلك— وعلى ما سلف البيان فى الرد على السبب السابق— إلى أن الاتفاق الذى تضمنه عقد الإيجار فى البند الحادى والعشرين منه يشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى خول المؤجر بمقتضاها المستأجر حتى البناء بالأرض الفضاء الملحقة بالمبنى والتغيير فى شكله وإزالة مبن أشجار وإقامة طابق علوى به إلى غير ذلك ثما أثبته الخير فى تقريره وإذ يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعلر التفرقة بينها والفصل بين مقابل إيجار المبنى بالحالة التى كان عليها وقت التأجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا المثار إليها طالما أن الطاعن لم يثبت أن تقدير الإيجار على النحو الوارد بالمقد قد اتخذ ذربعة للتحايل على أحكام القانون رقم 111 لسنة 192٧.

(طمن رقم ۱۹۷۲لسنة ۳۱ق– جلسة ۱۹۷۱/۱/۲۱ أيضا طعن رقم ۱۶۸ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۸۳/۱/۲۹

٧- وإذا كان البين أن الأجرة المتفق عليها تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا أخر خولها المؤجر للمستأجر ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادي بالمكان المؤجر، وأن أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالي للمزايا آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطمون عليه لم يذهب إلى أن تقديم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون، وكان من القرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابل هذه المزايا ييقي غير خاضع لقوانين تخديد الأجرة، فإذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن القصد به هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الخبير قد حدد أجرة الجراج وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمبلغ ١ جنيه، ٦٥٠ مليم واطرح الحكم هذا التقدير لما تبين من وجود خدمات ومزايا تقتضي تخديد الأجرة بمبلغ ثلاثة جنيهات على سند من أن أسعار هذه الخدمات في ارتفاع مستمر، متجافيا عن الاتفاق عن هذا الخصوص وهو شريعة المتعاقدين، ودون أن يدلل على أن هناك بحايلا على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه).

(طعن رقم ۱۲۴ أسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/١/٧)

 ٣- «اشتمال الإيجار على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعلق القصل بين مقابل إيجار المكان في حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك الخناصر أثره. عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن».

(طعن رقم ۱۱۷۱ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/١/٨)

٤- ١ خروج العلاقة الإيجارية للأماكن عن نطاق تطبيق أحكام التشريع

الاستثنائي. مناطه اشتمال الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعدر الفصل بين إيجار المكان في حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر أو أن تغلب مزاياها وتكون محل اعتبار في التعاقد على المكان ذاته .

(طعن رقم ۱۱۵۹ لسنة ٥٦ جلسة ١٩٨٧/٦/٧٠ غير منشور)

٥- وإذا كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا بصحيفة الاستئناف وفي مذكرتهم المقدمة بجلسة (....) بدفاع مؤداه أن جراج النزاع يستأجر كل منهم حيزا فيه هو جراج خاص لايقدم أي خدمات ويحكم علاقاتهم بالمالك عقد إيجار المكان ولايعد عقد إيواء سيارة وأنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات القانونية وقدموا تأييدا لدفاعهم إيصالات الأجرة التي تضمنت تخصيص مبلغ لاستعمال الجراج، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن عين النزاع جراج عام لاينتفع الطاعنون بالحيز المكاني فيه فقط بل يشمل الانتفاع بمجموعة من الخدمات هي الحراسة والنظافة وخلافه مقابل مايدفعونه من أجرة ومن ثم لاتخضع علاقتهم بالمطعون ضنده لأحكام قانون إيجار الأماكن وكان الحكم لم يكشف في مدوناته عن المصدر الذي استقى منه وجود الخدمات التي أشار إليها في أسبابه واعتبرها هي العنصر الجوهري في التعاقد دون الحيز المكاني ذاته واطرح دفاع الطاعنين في هذا الخصوص دون أن يعني ببحثه غلى نحو يدل بأن المحكمة قد فطنت إلى حقيقة هذا اللفاع وأخضعته لتقديرها رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به إن صح- وجه وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب،

(طعن رقم ۸۰۲ لسنة ٥١٥ جلسة ١٩٨٨/٥/١١)

 ٣٣- وضع الااماكن المنشاة وفقا للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار (الملغي)(١):

رغبة من الشارع في تشجيع المال العربي والأجنبي على الإسهام في مجال التشييد وتخفيف أزمة الإسكان، نص في المادة العاشرة من القانون رقم مجال التشييد وتخفيف أزمة الإسكان، نص في المادة العاشرة من القانون رقم الاسمان المنشأة وفتي أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية للمصوص عليه في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن، وبذلك تكون المادة قد استثنت المباني السكنية المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من الخضوع لحكم التحديد القانوني للقيمة الإيجارية ويشمل هذا الاستثناء كافة مستويات الإسكان الخاضمة لحكم التحديد القانوني للقيمة الإجارية وهي الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط (٢٠). واقتصر النص على استثناء مباني الإسكان، لأن المباني الخصصة لغير أغراض السكني أصبحت لاتخفع النظام تحديد القيمة الإيجارية طبقا للمادة الأولى من القانون رقم 1971 لسنة 1971.

وواضع أن الاستثناء الوارد بالنص لايسرى على باقى الأحكام المنصوص على باقى الأحكام المنصوص عليها بالباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنها حكم الامتداد القانوني للإيجار.

وقد صدر القانون رقم ٨ لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز

⁽١) الجريدة الرسمية العدد ٢٩ تابع (أ) في ١٩٨٩/٧١٢٠.

 ⁽٢) أما الإسكان الفاخر نقد أصبح بموجب القانون وتم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ غير
 خاضع لحكم التحديد القانوني للأجرة (م١).

الاستثمار (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٩ (مكرر) في ١٩٩٧/٥/١ ٢٣٠ والمعمول به من اليوم التسالى لتاريخ نشره، والذي ألفي القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٧ مسالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه. وكان من الطبيعي ألا يتضمن ثمة أحكام خاصة بالقيمة الإيجارية للمباني التي تقام وفقا لأحكامه، لأن هذه المباني تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة 1٩٩٨.

غير أنه بالنسبة للأماكن التي كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٢٣٠ السنة ١٩٨٩ القاتمة وقت العمل بالقانون الجديد فقد أوردت حكمها المادة الثانية من قانون إصدار القانون الجديد بنصها على أن: «مع مراعاة حكم المادة (١٨) من القانون المرافق لاتخل أحكامه بالمزايا والإعفاءات الضريبية وغيرها من الضمانات والحوافز المقررة للشركات والمنشآت القائمة وقت العمل به، وتظل هذه الشركات والمنشآت مخفظة بتلك المزايا والإعفاءات والضمانات والحوافز إلى أن تنتهى المدد الخاصة بها، وذلك طبقا للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منهاه.

وكان القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استشمار المال العربى والأجنبى الملغى ينص فى المادة ١٩ منه على أن: الاتخضع مبانى الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإجارية المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن، فكان الاستثناء من الخضوع لنظام تحديد القمية الإجارية يشمل مبانى الإسكان الإدارى والتى كانت تخضع لهذا النظام طبقا للقانونين رقمى ٥٢ لسنة

1979، ٩٤ لسنة ١٩٧٧ - والمباني السكنية من المستوى فوق المتوسط فقط(١).

٣٤- متي يعتبر المال مستثمرا في تطبيق احكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٨؟

أوضحت ذلك المادة الثالثة من القانون فنصت على أن: يقصد بالمال المستثمر في تطبيق أحكام هذا القانون:

(eE:

(أ) النقد الأجنبي الحر المحول عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي الذي يستخدم في إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.

(۱) وقد ذهبنا تعليقا على ذلك في الطبعة الرابعة من الكتاب ص ٧٤ ومابعدها إلى أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ - الذي أتى بهداء الحكم - صدر في ظل الصحل بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الذي حدد مستويات الاسكان بشلالة مستويات فقط هي: الإسكان الاقتصادي - الإسكان المتوسط، ثم صدر بعد ذلك قرار وزير الإسكان رقم ١٩٧٧ لسنة ١٩٧٧ لسنة ١٩٧٧ لسنة ١٩٧٧ لسنة ١٩٧٧ لسنة ١٩٧٧ لسنة ١٩٧٧ لمن أربعة مستويات هي: الاقتصادي - المتوسط، فو شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وقسم المباني إلى أربعة مستويات هي: الاقتصادي - المتوسط - فوق المتوسط - الفاخر - كما سنري - ومن ثم فإن الأقصادي المقانون رقم ٤٣ الأمر كان يتطلب تعليلا تشريعا للقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٤ بإعفاء مهاني المستوى الفاخر الن يقطام غنيد الأجرة باعتبار أن القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٤ بإعفاء مهاني للأجرة، وأردفتا أن هذا الأمر قد حسم يصدور القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٨١ للذي استثني في المادة الأولى منه مباني الإسكان الفاخر التي يرخص في المتحديد القانون للأجرة، وأردفتا أن مذا الأولى منه مباني الإسكان الفاخر التي يرخص في التحديد القانون للأحرة، وأدفتا أن مذا الأولى منه مباني الإسكان الفاخر التي يرخص في التحديد القانون للأحرة، وأدفتا أن مذا الأولى منه مباني الإسكان الفاخر التي يرخص في التحديد القانون للأحرة، وأدفتا النقل للأحرة، وأدفتا النقل للأحرة، وأدفتا النقل للأحرة، وأدفتا التحديد القانون للأحرة، وأدفتا التحديد القانون للأحرة، المحاد القانون للأحرة.

(ب) النقد الأجنبي الحر المحول عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزى الذى يستخدم في الاكتتاب في الأوراق المالية المصرية أو في شرائها من أسواق الأوراق المالية في مصر وذلك طبقا للقواعد التي يقررها مجلس إدارة الهيقة (1).

(ج) النقد المصرى الذى يتم الوفاء به بموافقة الجهات المعنية مقابل تسوية التزامات مستحقة الأداء بنقد أجنبي حر وذلك إذا استخدم في إنشاء أحد المشروعات أوالتوسع فيه.

(د) الآلات والمعدات والمواد الأولية والمستلزمات السلعية ووسائل النقل الواردة من الخارج لإقامة المشروعات أو التوسع فيها.

(هـ) الحقوق المعنوبة المملوكة للمقيمين في الخارج والتي تستخدم في المشروعات وذلك كبراءات الاختراع والملامات التجارية المسجلة في دولة من دول الاتخاد الدولي للملكية الصناعية أو وفقا لقواعد التسجيل الدولية التي تضمنتها الانفاقيات الدولية المقودة في هذا الشأن.

(و) الأوباح القابلة للتحويل للخارج التي يحققها المشروع إذا استكمل أو زيد بها وأسماله أو استثمرت في مشروع آخر.

لانيا

(أ) النقد المحلى المدفوع بالجنيه المصرى من شخص طبيعي مصرى أو شخص اعتياري أغلبية ملكية رأسماله لمصربين.

(ب) الحقوق المعنوية والأصول المحلية المقدمة لاستخدامها في إنشاء أحد
 المشروعات أو التوسع فيها.

(ج) الأرباح التي يحققها المال المحلى المشار إليه في البندين السابقين إذا
 استكمل أو زيد بها رأسمال المشروع أو استثمرت في مشروع آخر.

⁽١) الهيئة العامة للاستثمار.

ويكون تقويم المال المستثمر المشار إليه في البنود د،هـ من (أولا) وب من (ثانياً) طبقا للقواعد والإجراءات التي تخددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٣٥- وضع الاماكن التي كان يشغلها المهجرون في القري التى لاتسرى عليها احكام الباب الاول من القانون:

لاحظت بعض الأجهزة الشعبية والإدارية، أن ظروف العدوان الإسرائيلي في سنة ١٩٦٧ خلقت وضعا مكن بعض الملاك بالقرى من المغالاة في الأجرة استغلالا لحاجة المهاجرين الملحة إلى السكن، ولأن سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المعمول به حيثال- على القرى- على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون ١٩٧١/٨٩ - لايؤثر على الأجرة المتعاقد عليها، فضلا عن أن هذا السريان ينسحب على القرى كلها، وكثير من القرى التي أقام فيها المهاجرون لم تصل إلى مستوى العمران الذي يستدعى تطبيق القانون فيها مع ما يسستتبعه ذلك من تطبيق أحكام خاصة تنأى عنها طبيعة العلاقات الريفية، علاوة على الرعاية الواجبة على كل مواطن لهؤلاء الذين تحملوا من أجل بلدهم ما يستدعي هذه الرعاية، لهذا كله رأى المشوع أنه أصبح من الضروري سن تشريع مؤقت لهؤلاء المهاجرين يكفل عديد أجرة الأماكن التي يشغلونها في الجهات التي لايسرى عليها القاتون ,قم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ على أسس عادلة وليؤمن بقاء المستأجر في العين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد، فأصدر القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ المعمول به ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية في ١٩٧١/١٠/٢٨ (العدد ٤٣) ونتناول فيمط يلى الأحكام التي أتى بها هذا القرار بقانون.

٣٦- شروط سريان القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١.

يشترط لسريان هذا القرار بقانون ما يأتي:

۱- أن تكون الأماكن التي يشغلها المهاجرون بعد العدوان الإسرائيلي الحاصل في سنة ١٩٦٧ في منطقة سيناء والقناة (الاسماعيلية- بورسعيد-قناة السويس) ويستوى أن يكون المهاجرون عمن دبرت الدولة هجرتهم أو ممن هاجروا من تلقاء أنفسهم مخت ضغط ظروف العدوان(١٠).

٢- أن تكون هذه الأماكن من القرى التي لم يصدر قرار من وزير
 الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩
 عليها.

٣- أن يصدر قرار من المحافظ المحتص بسريان أحكام القرار بقانون المشار
 إليه على القرية.

٣٧- قواعد تحديد أجرة هذه الأماكن:

طبقا لنص المادة الثانية من القرار بقانون تخدد أجرة هذه الأماكن على النحوالتالي:

10E:

بالنسبة للأماكن التي أنشئت قبل ١٩٦٧/٥/٣١ تقدر أجرتها بأجرة المثل السائدة حتى هذا التاريخ.

ثانية

بالنسبة للأماكن التي أنشفت بعد ١٩٦٧/٥/٣١ تقدر أجرتها طبقا لقواعد تخديد الأجرة المنصوص عليها في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩.

٣٨- إجراءات تحديد الاجرة:

١ – تتولى تخديد أجرة هذه الأماكن لجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة

⁽١) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١.

من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندس وعضو يرشحه الانخاد الاشتراكي العربي، ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والإجراءات التي تنظم أعمالها قرار من المحافظ المحتص (٣٥).

٧- يجوز الطعن في قرارات اللجنة المشار إليها أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة (م٧٤٤) وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد، وتكون قرارات اللجنة نافلة رغم الطعن عليها (م١/٤).

٣- تسرى الأجرة المقدرة على العلاقات الإيجارية القائمة وقت العمل بالقرار بقانون المذكور، وذلك تحقيقا لقاعدة المساواة بين المواطنين اللين جمعت بينهم ظروف الهجرة مخت ضغط العدوان(١٠).

ولايجوز المطالبة بفرق الأجرة السابقة على أول الشهر التالى لتاريخ العمل بالقرار بقانون، والحكمة في ذلك ألا يكون تخفيض الأجرة سببا في إرهاق المؤجر برد هذه الفروق التي قد تكون كبيرة الأمر الذي تقتضيه الموازنة بين مصلحة كل من طرفي العلاقات الإيجارية (٧).

٣٩- سريان حكم الامتداد القانوني على هذه الأماكن:

نصت المادة الخامسة من القرار بقانون على أنه:

ولايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في المقد إلا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لمسة ١٩٦٩ المشار إليه، ومفاد ذلك أن المشرع جعل إيجار هذه الأماكن مخذا امتدادا تلقائيا بعد انتهاء مدته، بحيث لايجوز للمؤجر طلب إخلاء

⁽١) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون.

⁽٢) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون.

المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ويكون قد سوى بين هذه الأماكن وتلك الخاضعة لأحكام الباب الأول من القانون الأخير في مدة الايجار.

٤٠ حكم القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ وقتى:

صلو القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ حماية للمهجرين من عسف المؤجرين في الأماكن المشار إليها- فيما سبق- ومن ثم فإن هذا القانون وقتى وتطبيقه رهين باستمرار حالة التهجير، فبانتهاء هذه الحالة وإخلاء المستأجر للمسكن يصبح المسكن خاضعا لأحكام القانون المدنى وحدها.

وبالترتيب على ذلك فإن الأجرة التي تقدرها اللجنة الختصة للمكان المؤجر لاتقيد المؤجر عند تأجيره المكان بعد ذلك، وهذا ما يتضح مما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقرار بقانون من أنه وبهذا أصبح من الضررورى سن تشريع مؤقت للمواطنيق الذين اضطرتهم ظروف العدوان إلى الهجرة من منظقة القناة وسيناه.....اللخه.

١٤- سريان (حكام القانون رقم ١٣٦ اسنة ١٩٨١ علي الآماكن المبيئة بالمادة الاولى من القانون رقم ٤٩ اسنة ١٩٧٧؛

لم يتضمن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصا يحدد الأماكن التى يسوى عليها، كما فعل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقوانين السابقة عليه، ويرجع ذلك إلى أن القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ لم يلغ القانون رقم ٤٣١ لسنة ١٩٨١ لم يلغ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كلية وإنما اقتصر على إلغاء قلة من نصوصه وتعديل بعضها وإدخال بعض الإضافة إلى مواده.

وبالبناء على ما تقدم، فإن المواد الجديدة التي أتى بها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي تتضمن إلغاء أو تعديلا أو إضافة إلى مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، تسرى على الأماكن المبينة بالمادة الأولى من هذا القانون الأخير.

ولاينال من ذلك- أن بعض الأماكن المبينة في هذه المادة لايسرى عليها جميع أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومثل ذلك المبانى المؤجرة لأغراض غير سكنية والمبانى من المستوى الفاخر، فهى لاتخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة.

مادة (٢)

مِن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لاتسرى أحكام هذا الباب على:

 أ المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.

(ب) المساكن التي تشفل بتصاريخ إشفال مؤقفة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة وبعمدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

أبقى على المادة كما هي- وأورد نصين يرتبطان بها هما المادة ١٤
 والفقرة الأولى من المادة ٢٢.

مادة (١٤)

قانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱^(۱)

يخصص ثلثا نسبة إلى 10 المغصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتصويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين يكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالحافظة.

⁽١) واردة في رابعاً: في شأن العمل على توفير المساكن.

(1/YY) 5ala

قانون رقم ۱۳۷ لسنة ۱۹۸۱^(۱)

تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو الهافظات أو الهيقات المامة أو شركان القطاع المام لعلبية احتياجات الماملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ورحدات الإدارة المحلية والهيئات المامة وشركات القطاع المام وكذلك ملاك المقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات المقار المملوك لهم للغير، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار من الحافظ الختص.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

 ٢١- (١) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشات وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل:

تشمل هذه المساكن جميع المساكن التى يشغلها الموظفون والعمال بسبب العمل، فقد جرت العادة على قيام بعض الوزارات والشركات والأفراد بتشييد مساكن للعاملين لديهم، سواء فى ذات منطقة العمل أو فى غيوها بقصد التيسير عليهم وتوفير قدر من الطمأنينة والراحة لهم حتى يتمكنوا من أداء عملهم على الوجه المطلوب. فلا يقصد بلفظ (الملحقة) الإلحاق المكانى

⁽١) واردة في خامساً: في شأن عخقيق التوازن في الملاقات الايجارية.

أى الملاصقة وإنما يكفي أن يكون المسكن متصلا بخدمة المرفق أيا كان موقعه ولو كان في بلد آخر(١٠).

ويستوى إذن لتطبيق البند (أ) من النص أن تكون هذه المساكن قد أقامتها الدولة أو المصالح أو الإدارات التابعة لها أو أى شخص اعتبارى عام أو شوكلت القطاع العام، أو شركات القطاع الخاص، أو الأفراد، ومن أمثلة المسلكن التي يقيمها الأفراد، الحجرة التي يخصصها مالك عمارة للبواب للإقامة فيها بقصد تمكينه من القيام بأعمال الحراسة.

وإنما يجب أن يكون شعل العين بسبب العسمل، وبمعنى أن يكون ملحوظا في شغل المسكن صفة العمل ومنظورا إلى المسكن ياعتباره من توابع أو مستلزمات أداء العامل عمله(٢٧).

ولايحول دون ذلك أن يكون للمسكن إيجار طوال مدة شغله أيا كانت طريقة تخديد الإيجار (٢٠).

وقد ذهبت محكمة استثناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) إلى أن يكفى لاتطباق البند المذكور مجرد وجود علاقة عمل غير مباشرة بين العامل وصاحب العمل المؤجر، كأن يؤدى العامل للمنشأة وعمالها خدمة تساعدها على مخقيق أهدافها ولو لم تقم علاقة عمل مباشرة بينه وبين صاحب المنشأة

⁽١) تعليق على المواد ٢، ٣، ٤ من قوانين إيجار الأماكن - من القانون رقم ٤٩ السنة ١٩٧٧ بحث للمستشار مصطفى زعزوع -- مجلة القضاة بنابر - يونية سنة ١٨٤ من ١٣٤.

 ⁽٢) الدكتور حسن كيره أصول قانون العمل- الطبعة الثانية ١٩٦٩ ص ٠٤٠ مجموعة الأعمال التحفيرية للقانون المدنى- الجزء ٥- ص ١٣١.

⁽٣) عنبر طبعة سنة ١٩٧٧ ص ٩٣.

فقد أوردت في حكمها العبادر بشاريخ ١٩٨١/١٢/١٩ في الاستدان وقد ٣٠٦ لسنة ٣٧ ق أن:

والمقصود بلفظ العمل في هذ الصدد هو العمل الذي يؤديه العامل لخدمة المنشأة سواء كان بطريقة مباشرة نتيجة علاقة عمل تربطه بالمنشأة أو بطريقة غير مباشرة بأن يؤدى خدمة للمنشأة وعمالها تساعدها على تحقيق أهدافها ولولم تقم علاقة عمل مباشرة بينه وبين المنشأة وإنما منح حق السكن في مساكنها بمناسبة أداء هذه الخدمة غير المباشرة وذلك متى كانت المنشأة قد استهدفت من إنشاء هذه المساكن ومنح حق السكن فيها التيسير على من يؤدون لها خدمة مباشرة أو غير مباشرة وتوفير قسط من الراحة والطمأنينة لهم في معيشتهم ولم يكن القصد من إنشائها الاستغلال الجرد بتأجيرها لأي شخص دون أي قيد أو اعتبار للأجرة المحددة قانونا وأنه لو قيل بغير ذلك لفاتت الحكمة من إنشاء هذه المساكن إذ يترتب على تطبيق قانون إيجار الأماكن أن يتمسك كل من منح حق السكن فيها بطلب البقاء عند انتهاء الخدمة المباشرة أو غير المباشرة التي يؤديها للمنشأة الأمر الذي ينجم عنه صعوبة إيجاد مسكن لمن يحل محلهم في أداء هذه الخدمة.. ومن أمثلة من يؤدون خدمة غير مباشرة للمنشأة ضابط الشرطة المعين لحفظ الأمن بها والتابع لوزارة الداخلية إن خصصت له المنشأة سكنا والحكمة في التسوية بين الخدمة المباشرة وغير المباشرة هو ألا يكون من يؤدي خدمة غير مباشرة للمنشأة أفضل حالا وأكثر حقوقا ومزايا من عمالها الذين يؤدون لها الخدمة المباشرة». إلا أنه يبدو أن محكمة النقض لاتميل الى الرأى الذي تبناه الحكم سالف

إلا أنه يبدو أن محكمة التقض لاتميل ألى الرأى الذى تبناه الحكم سالف الذكر - رغم وجاهته - وأنها تتعلب وجود علاقة عمل مباشرة بين العامل وصاحب العمل وأنه لايكفى فى رأيها أن يكون شاغل المكان بمن يؤدون خدمة غير مباشرة لعماحب العمل فقضت بتاريخ ١٩٨٠/٥/٣١ فى الطعن رقم ١٩٨٠/٥/٣١ على العلمن وقم ١٩٦٥ لمسنة ١٩٥٥ على

مسكن شغل بسبب الترخيص لشاغله بفتح محل تجارى لتقديم المأكولات للعاملين (بمديرية التحرير) بأن:

وهذا إلى اقتصار المساكن المستثناة بنص المادة الأولى من القانون المتقدم على تلك المخصصة لفرض محدد هو سكنى موظفى المرافق المشار إليها وعمالها دون ما جاوزها من مساكن- وأن تكون ملحقة بتلك المرافق- إلا أنها ليست مخصصة لهذا الغرض بالذات.

لما كان ذلك، وكان الثابت من أوراق الطمن أن المطعون عليها ليست من موظفي الجهة المتعاقدة أو من عمالها فإن المسكن مثار النزاع لايكون بذلك من المساكن التي يشملها الاستثناء أنف الذكر.... الخ.

كما قضت باأن:

والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن القائمين على خدمة العاملين بالمرفق لاتربطهم علاقة عمل بالمرفق، وكان المطعون ضده وهو مدرس بوزارة التربية والتعليم يقوم بالتدريس في أحد مدارسها لاتربطه ثمة علاقة عمل بالشركة، ولاينال من ذلك أن يقوم بالتدريس لأبناء العاملين بالشركة الملحقين بالمدرسة الحكومية التي يعمل بها، ومن ثم فإن شغله أحد مساكن الشركة المخصصة لسكتي عمالها وموظفيها لايكون مرده علاقة عمل ويحق له التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية إذا ما تحققت العلاقة الايجارية .

(طعن رقم ٤٢١ ألسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٢)

أما إذا لم يكن شغل المسكن بسبب العمل، فإنه يخضع لأحكام الباب الأول، ومثال ذلك أن يستأجر عامل بوزارة الأوقاف مسكنا من المساكن التي يمدها هذه الوزارة لتأجيرها للكافة دون أن تكون لوظيفته علاقة بهذا التأجير فإن عملاقة العامل بالوزارة المذكورة تكون في هذه الحالة علاقة إيجارية تخضم لأحكام الباب الأول من القانون. فإذا كان الإيجار لم يعقد بين العامل وصاحب العمل وإنما بين العامل والغير. فالأصل في هذا الفرض هو الانفصال بين عقد العمل وبين عقد الإيجار لاختلاف شخص المؤجر عن شخص صاحب العمل عما يمكن معه أن يستمر عقد الإيجار قائما ولو انتهى عقد العمل غير أن هذا الأصل لايمكن إطلاقه، فقد يبين من الظروف أن صفة العامل كانت ملحوظة في الاعتبار عند إبرام الإيجار وأن هذا الإبرام لم يكن إلا نتيجة اتفاق أولى بين المؤجر وبين صاحب العمل نظرا لما يقوم يمن علاق من صلات كما إذا كان المؤجر شركة وليدة من شركة أصلية هي منشأة صاحب العمل ثم انفقا على قيام الأول بتأجير ما يملك من مساكن لعمال الثاني فيكون من الواجب حينئذ الربط بين عقد الإيجار وعقد العمل رغم اختلاف المؤجر عن شخص صاحب العمل والقبول بالتالي بخضوع هذه العلاقة لعقد العمل لا لأحكام الايجار (1).

وليس بلازم أن يكون المكان مملوكا لرب العمل، فقد يكون صاحب حق انتفاع عليه أومجرد مستأجر له.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٤/١٢/٣١ في الطعن رقم ١٣٣٤ لسنة ٤٩ بان:

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول فى المن إيجار الأماكن من هذا القانون هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة المحمل بين مالك المين والقائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك المعلة ولم يثبت أن سكنى المكان كان بسبب العمل، حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على

⁽۱) حسن كيره ص ٤٠١.

المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين لهم ويسرى النص المذكور على المساكن التي تشغل بسبب العمل سواء كان المرخص بشغلها هو مالكها أو من استأجرها منه لهذا الغرض أو القائم عليها إذ جاء النص عاما لم يقصره المشرع على حالة صدور الترخيص من المالك دون سواهه.

والحكمة من هذا النص أن إخضاع هذه المساكن لأحكام الباب الأول من القانون يفوت الغرض من إنشائها إذ يترتب على ذلك أن يتمسك بعض العمال بالبقاء في هذه المساكن بعد انقطاع صلتهم بالعمل الذى من أجله صرح لهم بالإقامة فيها، وذلك إما بنقلهم إلى مكان آخر أو بانتهاء خدمتهم لأى سبب من الأسباب، الأمر الذى يتجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من العاملين(١١).

⁽١) وقد بدأ تدخل المشرع في هذا الخصوص بالقانون رقم ٢٤٥ لسنة ١٩٥٥ وكان يقصر الاستثناء على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة فعص في المادة الأولى منه على أن: وولاتسرى أحكام القانون رقم ١٩٢١ لسنة ١٩٤٧ يشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجهن والمستأجمين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة والمحصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق ونص في المادة الثانية على أن وتنظم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير الختص، ثم نعى في المادة الثالثة على أن ولايجوز إنجازات المناسكن بالطريق الإدارى ولو كان شغله سابقا على العمل بهاذا القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ إذ تال الغرض الذي من أجله أعطى السكن، ولما صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٥ إذ نس في مادته الأولى على أن الايسرى القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٥ إذ نس في مادته الأولى على أن ولايسرى القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٧ إذ نس في مادته الأولى على أن الهيئات والمؤسسات المامة ومجالس الحافظات والمدن المعلوكة لمحكومة أو بحكم وظائفهم، ثم صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتضمنت المادة ١٨٢٧ منه ذات العبارات الواردة بالنص الحالى:

وفى الواقع أن هذه المساكن - فى كثير من الحالات - كانت فى غير حاجة الى نص باستثنائها من الخصوع لأحكام الباب الأول من القانون ذلك أنها لاتعد مشغولة بعقد إيجار، فهى إن كانت مملوكة للدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ملكية عامة فإن شغلها يكون بمقتضى ترخيص إدارى (١)، وإن كانت مملوكة لشركات القعاع العام أو القطاع الخاص أو الأفراد كان شغلها من المزايا التى يخولها رب العمل للعامل وتخضع لأحكام قانون العمل.

وبالبناء على ذلك قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمروية دمنهور) بعاريغ ١٩٨٩/١٨ في الاستغناف وقم ٢٩٥ لسنة ٣٤٨ مدنى بأنه: ١٤٤ كانت علاقة الشركة المستأنف عليه بشأن المسكن محل التناعي إنما ترجع إلى سنة ١٩٥٧ لسنة ١٩٤٧ السارى وقتلد دون القانون رقم ٢١٥ لسنة ١٩٤٧ السارى القانون الم سنة ١٩٥٧ لسنة ١٩٤٥ السارى القانون المذكور من النص على عدم سريان أحكامه كلها أو بعضها على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب المعلى.

كما قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٠/٥/٣١ في الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة 19ق باله:

وإذا كان التابت أن علاقة الطرفين بشأن ذلك المسكن – الملحق بإحدى المرافق – إنما ترجع إلى سنة ١٩٦٧ فإنه يحكمها القانون القائم آتئا. دون ما أعقبه من قوانين مالم يود بها ما يسبغ عليها أثرا رجعيا خلافا للأصل الدستورى العام المقرر في هذا الصدد، ولما كان القانونان ٧٥ لسنة ١٩٦٩، ٩٤ لسنة ١٩٧٧ المعادن بعكم تلك المبادران بعد قيام الملاقة آنفة الذكر خلوا من نص بذلك - بحكم تلك المبلاقة – فإنه لامحل للاستدلال بهما في مقام التعريف بالمساكن التي لايخضع لحكمهما، ولايعيب الحكم المطعون فيه التفاته عنهماه.

⁽۱) السنه وری جــــ ص ۹۹۰ نقض طعن رقم۱۲۵ لسنة ۳۷ق جلســـة ۱۹۷۳/۳/۱۵

٤٧- قضاء النقض:

١ – ولم يقصد المشرع بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وما سبقه من تشريعات استثنائية (الأمرين العسكريين رقمي ٣١٥، ٥٩٨ والمرسومين بقانون رقمي ٩٧ لسنة ١٤٠، ١٩٤٠ لسنة ١٩٤٦) سوى حماية المستأجر من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ولامجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال. ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وحدهم رغبة منها في انتظام العمل فيها وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموطفين والعمال لمدة تنقضي بانقضاء رابطتهم بها. وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها واتفق في العقد على أنه يعتبر مفسوخا في حالة وفاة المستأجر وفي حالة ما إذا لم يعد من مستخدمي الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ثم أقامت الشركة بعد إحالته إلى المعاش دعوى تطلب إخلاء ذلك المسكن فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى، .

(طعن رقم ۳۷۱ لسنة ۳۲ق جلسة ۱۹۵۷/۱/۲۳ أنظر أيضا طعن رقم ۱۳۹۸ لسنة ۶۵م جلسة ۱۹۷۹/۱/۲۳ المنشور بيند ۱۰۰)

٢— د النص فى ألمادة ٢ من القسانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه دلاتسوى أحكام هذا البلب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل يسبب العمل، يدل على أن المناط فى عدم مريان أحكام الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن من هذا القانون وطبقا للنص سائف الذكر هو ثبوت أن تكون السكني مردها إلى رابطة العمل بين مالك

المين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك الصلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم 9.

(طعن رقم ۷۰ه لسنة ۶۹ق جلسة ۱۹۸۰/۳/۲۹)

٣ – (أ) – ووحيث أن هذا النمى في غير محله، ذلك أنه لما كان يقصد بالتأجير من الباطن تأجير المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ويستوى أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها فإذا انعدم وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلى ومن أشركه معه أو أحله في الانتفاع بالعين المؤجرة انتفى التأجير من الباطن، وكان الواقع في الدعوى أن الشركة المطعون ضدها الأولى استأجرت العين محل النزاع من الطاعن لتكون سكنا لمدير محلجها باعتباره أحد العاملين بها فإن استمرار إقامة الأخير بالعين المؤجرة بعد ترقيته ونقله إلى عمل أخر بذات الشركة لايعتبر من حالات تخلى المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى آخر مادام أن المقيم بها والمطمون ضده الثاني، مازال يصمل بالشركة المستأجرة ويدخل في اختصاص وظيفته الجديدة مازال يصمل بالشركة المستأجرة ويدخل في اختصاص وظيفته الجديدة المين المؤجرة مازالت تشغلها الشركة المستأجرة، ومن ثم يضحى النمي على المين المؤجرة مازالت تشغلها الشركة المستأجرة، ومن ثم يضحى النمي على غير أساس».

(ب) – ووحيث أن هذا النمى مردود، ذلك أنه لما كان البين من مدونات المحكم المطعون فيه أن دفاع الطاعن أمام محكمة الاستثناف قد قام في جانب منه على أن حقه في إنهاء الإيجار محل التداعي إنما يستندأيضا إلى نص المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لمنة ١٩٧٧ الذي ينطبق على المساكن المملوكة أو

المؤجرة للشركة المطمون ضدها الأولى أنها تعتبر مؤجرة بسبب العمل، وكان النص في هذه المادة على أن ولاتسرى أحكام هذا الباب على: (١) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل، إنما يحكم العلاقة بين رب العمل— مواء كان مالكا للمكان المؤجر أو مستأجرا لهداقة بين المالك والمؤجر وبين رب العمل في حالة استعجار الأخير للمكان فإنها تخضع للأحكام الأخرى في ذلك القانون، وكان الحكم المطمون فيه في معرض رده على دفاع الطاعن سالف الذكر قد قرر أنه لايجوز له التحدى معرض رده على دفاع الطاعن سالف الذكر لقد قرر أنه لايجوز له التحدى بحكم المادة (٢) من القانون سالف الذكر لتعلق هذا النص بكون السكني مردها إلى رابطة العمل ومن ثم فلاحق للطاعن في طلب الإخلاء استنادا لنص هذه المادة ولا يجوز له قانونا أن يعمل إرادته محل الشركة المطمون ضدها الحكم يتفق وصحيح القانون فإن النعى عليه بما جاء في سبب العلمن يكون حلى غير أساس».

(طعن رقم ۵۳ لسنة ۵۲ق جلسة ۱۹۸۹/۱/۸

 إ) - (أ) - (الأماكن الملحقة بالمدارس والمساجد والكنائس والمحصصة لسكني بعض العاملين بها التي ترتبط الإقامة فيها مع شغل الوظيفة. لها طبيعة خاصة. زوال السند القانوني لتلك الإقامة بانتهاء العلاقة الوظيفية. علة ذلك.

(ب) - و إقامة الحكم المطمون فيه قضاءه برفض دعوى إخلاء المطمون عليها من العين المؤجرة لهما بسبب العمل على سند من التحاق المطمون عليه الأول بالعمل بالمدرسة قبل غرير عقد الإيجار وخلو العقد من الإفساح عن علاقة العمل واسم المطمون عليها الثانية فساد في الاستدلال.

(طعن رقم ۱۷۵ لسنة ٥١١ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٣١)

٥- (أ)- (المساكن التي تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام الباب

الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ١/أ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وجوب إعمال حكم المادة المذكورة دون التعليمات الإدارية بامتداد عقود تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغليها. علة ذلك.

(ب) تمسك الطاعنين بأن إقامتهم في مساكن الشركة المطعون ضدها إلى حين تدبير مساكن مناسبة لهم يعتبر من قبيل الأجل إعمال للمادة ٣٤٦ من القانون المدني، دفاع قانوني يخالطه واقع. علم جواز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض،

(طعن رقم ۱۸۱ لسنة ٥٦٦ جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣)

٣- «الأماكن التى تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها. م ٢ منه مناطه ثبوت أن السكنى مردها رابطة الممل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له فى السكن. تخلف ذلك أثره. حق مدعيها فى التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن المبنية المقروة بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية».

(طعن رقم ۲۲۰۲ لسنة ٥٥٧ جلسة ١٩٩٢/١١/١١)

٧- و النمى على الحكم الملعمون فيه تطبيق نص المادة ٢ من ق8 1 لسنة 19٧٧ على المسكن محل النزاع وعدم الاستناد إلى إقرار الطاعن في هذا الشأن وماتمسك به من منح الشركة مساكن أخرى للعاملين بعد إحالتهم للمعاش وإخلائهم للمساكن التي كانوا يشغلونها نعى غير منتجه.

(طعن رقم ۲۳۰۷ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٢)

 ٨- «المساكن التى تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول
 من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م٢ منه المقابلة للمادة ٢من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. انقضاء رابطة العمل. أثره حق جهة العمل في إخلاء العامل.

> (طعن رقم ۳۰۲۶ لسنة ٥٩ق جلسة ۱۹۹۵/۳/۲۷) (طعن رقم ۳۷۵۱ لسنة ٦٠ق جلسة ۱۹۹۵/۲۹۲)

٩- «استثناء الأماكن التي تشغل بسبب العمل من تطبيق أحكام الباب الأول من ق9 ٤ لسنة ١٩٧٧ م ٢ منه. مناطه. ثبوت أن السكني مردها رابطة العمل بين مالك المين أو القائم عليها وبين المرخص له في المسكن. أثره. لا يحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على مستأجرى الخالية من حيث الامتداد القانوني وأسباب الإخلاء.

(طعن رقم ۱۲۶۶ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۲۹۵/۳/۱۹

 ١٠ - والمساكن التى تلحق بالمرافق والمنشآت الحكومية والتى تشغل بسبب العمل. تكون الإقامة فيها على سبيل الترخيص وليس الإيجار. أثر ذلك.
 (طعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٩)

١١ - ١ المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب
 الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م٢منه . بلوغ العامل سن التقاعد
 أثره. انقضاء رابطة العمل حق جهة العمل في إخلاقهه .

(طعير رقم ١٣٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢٦)

٤٤- اختصاص القضاء المستعجل بطرد العامل من المسكن:

إذا زال السبب الذى من أجله صرح للعامل بشغل المسكن، كأن تكون خدمته قد انتهت بالفصل أو الاستقالة، أو بأن يكون العامل قد نقل إلى جهة عمل أخرى، ومع ذلك ظل شاغلا للمسكن، فإن شفله له يضحى بلا سند من القلتون، ومن قبيل الغصب ويختص القضاء المستعجل إذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق بالقضاء بطرده من المسكن. ويتوافر الاستعجال في هذه الحالة من حاجة رب العمل إلى المسكن سواء لإسكان عامل آخر حل محل العامل السابق، أم لرغبته في الانتفاع سواء لإسكان عامل آخر حل محل العامل السابق، أم لرغبته في الانتفاع

بالمسكن في غرض آخر، ولايجوز للعامل دفع الدعوى باستـفـحـال أزمة المساكن، وتعره في الحصول على مسكن مناسب(١).

٤٥- (حكام القضاء المستعجل:

۱- والعامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل مسكنا أثناء خدمته باعتبار ذلك ميزة إضافية من مزايا عقد العمل لايعتبر مستأجرا بالمعنى الصحيح، وذلك لأن الباعث على إسكانه هو تنظيم علاقات خاممة لصالح رب العمل وانتظامه بحيث إذا زالت صفته ولم يصبح فى خدمة رب العمل لأى سبب كأن تصبح يده على العين يد غاصب وبلا سند قانونى ويختص قاضى الأمور المستعجلة بطرد العامل أو المستخدم والزامه بإخلاء الأماكن التى يشغلها بسبب وظيفته متى فصل من الخدمة بسبب انتهاء عقد العمل لأنه

(١) الا أنه يتعين على الدولة أن تضع الحلول المناسبة لتدبير مساكن لهولاء العاملين بعد إخلائهم لمساكتهم حتى لايتركوا ولامأوى لهم في ظل أزمة الإسكان التي تعانيها البلاد وسيرا في هذا الانجاء نصت المادة ١٢٢٦ من القانون رقم ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١ على إعطاء بعض هؤلاء الماملين أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو الحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام (أنظر في التفصيل بندى ٥٢ ٥٢).

كما صرح السيد الدكتور فؤاد محبى الدين نائب رئيس مجلس الوزراء بمجلس المنزراء بمجلس المنزراء بمجلس المنزراء بمجلس الشعب أثناء مناقبة المقاتب في هذه الدورة، بمنح أولهية كاملة للممال الدين يحالون إلى المعاش، ولايخلى عامل من مسكنه حتى يتم تديير مسكن آخر له.

وسوف أؤكد هذا المعنى مرة أخرى للسادة رؤساء الشركات والسادة الوزراء المختصين... الغ؛ (مضبطة صجلس الشعب الجلسة ٧٤ بشاريخ ١٩٨١/١/٢٤ ص ٧٢). يترتب على فسخ عقد العمل زوال سبب وضع يد العامل أو المستخدم على المين ويعتبر بمثابة غاصب لها».

(الدعوى ١٩٧٩/ ١٩٧٥ مستأنف مستعجل القاهرة في ١٩٧١/١/١٧)

٢- ووحيث أن من المقرر أنه اذا كان وضع يد المنتفع بالعين لابناء على عقد إيجار بل بناء على عقد الاستخدام كحالة العامل أو المستخدم الذي يكفل له رب العمل سكنه في أثناء مدة خدمته، ففي هذه الحالة لايجوز للمنتفع أن يتمسك بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأنه ليس مستأجرا للعين وبالتالي فإنه يترتب على فسخ عقد العمل أو انتهائه لأي سبب من الأسباب زوال سبب وضع يد العامل أو المستخدم على العين إذ حقه في المسكن محدود بسريان عقد العمل وينتهى بانتهاته ويعتبر بمثابة غاصب ولايحق له رفض إخلاء المكان بعد ان انتهت علاقة العمل ويختص قاضي الأمور المستعجلة بطرده منها. ويتوافر الاستعجال من استمرار وضع يده على العين دون سند من القانون وحرمان رب العمل من الانتفاع بها- لما كان ذلك وكان البادي من ظاهر أوراق الدعوى أن المدعى عليه قد شغل المسكن موضوع الدعوى ليس بناء على عقد إيجار بل بناء على عقد استخدامه بالشركة التي يمثلها المدعى باعتبار ذلك ميزة إضافية ولما كان المدعى عليه قد انتهت علاقته بالشركة بسبب بلوغه سن التقاعد في ١٩٧٨/٢/٢٨ ولم يجادل المدعى عليه في ذلك، ولم يدفع الدعوى بأى دفع أو دفاع ومن ثم فإن وضع يده على العين اعتبارا من اليوم التالي لبلوغه سن التقاعد يعتبر وضع يد غاصب بعد أن انتهت علاقة العمل بينه وبين الشركة التي يمثلها المدعى بصفته، الأمر الذي يتعين معه إجابة المدعى بصفته إلى طلب طرد المدعى عليه منه ١.

(الدعوى ١٢٩٤ لسنة ١٩٧٨ مدنى مستجل يندر المحلة الكبرى في

ینایر ۱۹۷۹ - الماید استشافیا فی الدحوی رقم ٤٨ لسنة ۱۹۷۹ مدنی مستمجل مستأنف طنطا فی ۱۹۸۰/۱/۲۸)

 ٢٦- (ب) المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجمة حالة الطواريء والضرورة.

هذه المساكن تشغل بتصاريح مؤقتة صادرة من الحكومة لمواجهة حالة الطوارىءوالضرورة.

والمساكن المذكورة تخرج عن نطاق قوانين إيجارات الأماكن ولو لم يرد نص بذلك، لأن تصاريح الإشغال عمل إداري فيكون شغلها بموجب هذا الترخيص وليس بموجب عقد إيجار.

وقد أوردت المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللاتحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالات الطوارىء والضرورة) المشار إليها، على سبيل الحد. (١٦). وهر:

١ - الكوارث الطبيعية، ومثلها الزلازل والغيضانات.

٧- الحروب.

٣- انهيارات المباني.

٤- الحرائق.

وخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح
 بسبب الضرورات الملجفة للأمن العام أو حماية الصحة العامة ، كانتشار وباء في

(١) عكس ذلك المستشار مصطفى زعزوع البحث المشار إليه- مجلة القضاة يناير-يونية ١٩٨٨ ص ١٣٨ ومايمدها، وإن كان يتفق معنا في أن هذه التصاريح عسمل إدارى، وأنه لذلك لو قبيل بعكس الرأى الوارد بالمتن وأن الحالات المذكورة لم ترد على سبيل الحصر، فإن ذلك لايترتب عليه خضوع التصاريح التي تصدر في غير الحالات المذكورة لقوانين الإيجارات. منطقة معينة تما يخشى معه على صحة القاطنين في هذه المنطقة إذا ما استمروا في الإقامة بها.

٣- إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح أو الإخلاء في الحالات التي تقتضيها الضرورة لتلافي الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات المامة والتي تخدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير الهتم..

٤٧- ممن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت؟

كانت المادة الثالثة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٣٣٠ لسنة ١٩٧٠ الصادر تنفيذا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩) تنص على أن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت من المحافظ الذى تم التهجير من محافظته، إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٧ أغفلت النص على السلطة التي تختص بإصدار هذه التصاريح وإزاء هذا الإغفال يمكن صدور الترخيص من رئيس وحدة الادارة المحلية التابع لها محل إقامة السكان قبل وبعد نقلهم، ومعنى ذلك أنه إذا تم النقل في حدود القرية كان لرئيس مجلس القرية إصداره، وإذا تم في حدود المدينة أو الحي كان لرئيس الوحدة المحلية للمدينة أو الحي إصداره، وإذا تم في حدود الحافظة كان الاختصاص مقصورا على المحافظة من من محاصل مقصورا على عفره (١٠ (الأمانة العامة للحكم المحلية المحلم الخيرة (١١ (الأمانة العامة للحكم المحلي التابعة لجلس الوزراء الآن).

14- المساكن التي تخْضع لنظام التصاريح:

فلا يجوز إصدارها عن مساكن مملوكة لشركات القطاع الخاص أو للأفراد (م٢٢/٢من اللائحة).

إنما لايشترط في هذه المساكن أن تكون معدة أصلا للسكني، فيمكن أن يصدر تصريح الإشغال المؤقت لشغل مكان لم يكن معدا أصلا للسكني كمدرسة مثلا، فيكفي إذن أن يكون الغرض من التصريح هو الإسكان دون غيه.

وتصدر هذه التصاريح إما بذات المدينة أو القرية التي يقيم السكان فيها، أو بمدينة أو قرية أخرى (م ١/٢ من المدينة أو قرية أخرى (م ١/٢ من اللائحة). ويراعى في إصدارها حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تخديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لايزيد على الأجرة القانونية للمسكن الذي يصرح بإشغاله (م٢/٢من اللائحة).

ولما كان التصريح يعتبر عملا إداريا فإن النظلم من مخديد مقابل الانتفاع بالمسكن يكون أمام القضاء الادارى.

٤٩- إخلاء المساكن التي شغلت بموجب التصاريح.

تخلى هذه المساكن بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التي أصدرت قرار الإشغال المؤقت. ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء. ومعنى ذلك أنه يشترط للإخلاء صدور قرار به بعد أن يكون سبب الإشغال قد ذلك ويكون الطعن في قرارات الإخلاء أمام القضاء الإدارى.

٥٠- تخصيص ثلـــثى نسبة إلــ ١٥% المخصصة للخدمــــات لإســـكان العــاملين:

بمقتضى هذه المادة تخصص ثلثا إلـ ١٥٪ الخصصة للخدمات من أرباح

شركات القطاع العام(١١. في الإنفاق على إقامة الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة. فحكم المادة قاصر

١٥ يحصل عليها العاملون نقداً، ١٥ تؤول إلى موازنة المحافظة للإنفاق منها على الخدمات الخاصة بالعاملين، ٥٥ تخصص للإسكان، وعدما وقعت أحداث النكسة في منة ١٩٦٧ آلت نسبة الـ٥١ لا إلى الخزانة العامة ثم قرر السيد الرئيس محمد أنور السيادات في منة ١٩٧٤ تخصيص هذه النسبة مرة أخرى لهمالج العاملين في المناطق الصناعية، وبناء عليه أعيد تخصيص هذا المبلغ مرة أخرى لإسكان العاملين بالقطاع العام.

(مضبوطة مجلس الشعب الجلسة ٧٣ يتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٣٠).

كما أوضح السيد العضو/ محب استينو (مقرر اللجنة المشتركة) المقصود بالنسبة المذكورة قائلا:

وبإن نسبة الـ ١٥ ١٥ من الأرباح التي خصصت للخدمات الاجتماعية للعاملين بالقطاع العام قد آلت إلى الموازنة العامة للدولة منذ عام ١٩٦٧ واستولت عليها وزارة المالية وقالت إن الدولة تقوم بيناء المساكن للعاملين ولقد استمر هذا الحال إلى أن صدر قرار رئيس الجمهورية بتخصيص نسبة الـ ١٥ ١٥ للإسكان العمالي وبناء على ذلك أنشئت مساكن بخمس مناطق عمالية هي شمال الاسكندرية وكفر الدوار والمحلة الكبرى وشير الخيمة وحلوان، ولقد شكلت لجان بهذه المناطق تتولى توزيع هذه الوحدات وتقديم الخدمات للعاملين بهذه المناطق. إن هذه المادة الاتصل بمساكن هذه المناطق الخمس ولكنها تتحدث عن المساكن المقامة في غير هذه المناطق فهناك شلا أسوان وبها عدد كبير من المسائع وكذلك نجم حمادى وأسيوط وغير ذلك من المناطق... النوه.

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص٣١).

⁽۱) وحال مناقشة مشروع القانون وقع ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب أوصع المعضو السيدة التسبة قائلا: «إن أصل نسبة المحاد من الأوباح برجع إلى أنه قد خصص للماملين نسبة ٢٥٥ من الأوباح برجع إلى أنه قد خصص للماملين نسبة ٢٥٥ من الأوباح توزع عليهم على النحو التالى:

على شركات القطاع العام، فلا يسرى على شركات قطاع الأعمال العام أو شركات القطاع الخاص، ولايشترط في الشركات المتجاورة أن تكون مما نمارس نشاطا واحدا، فالعبرة في هذا الشأن بالجوار فقط ولو اختلف نشاط كل منها عن الأخرى.

وإذا تبقى شيء من النسبة المذكورة بعد استيفاء الوحدات اللازمة لإسكان جميع العاملين في الشركة أو الشركات المتجاورة، آل هذا الباقى إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة (١١).

٥١- طريقة الانتفاع بهذه المساكن:

تختلف هذه المساكن عن المساكن التي تقيمها الشركات المذكورة من أموالها ويقيم بها العاملون كمزية عينية من مزايا العمل وينتهى شغلهم لها بانتهاء خدمتهم.

فهذه المساكن تنشأ من أرباح الشركات الخصصة لتقديم الخدمات للعاملين وليست من أموال الشركات الخاصة بها، ومن ثم فإن هذه المساكن يشغلها العاملون بالشركة إما بطريق التمليك أو بطريق الإيجار وقد يكون

(١) وقد اقترح السيد العضو حسين وشاحي حلف عبارة وبيؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تعويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة؛ الواردة بعجز المادة، ولأن هله المبالغ تخصل أساسا من أرباح العاملين وبالتالي يجب أن تنفق جميمها في بناء مساكن لهؤلاء العاملين، وفي حقيقة الأمر ليس هناك فائض من هله المبالغ ولذا فإن هذا الحكم يعتبر لا لزوم له، إلا أن المجلس لم يوافق على الاقراح.

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص٢٩).

رقمه جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية أن في أيلولة الفائض إلى صندوق الإسكان بكل محافظة ما يحقق التكافل الاجتماعي وفقا لأحكام الدستور. الإيجار طبقا للأجرة القانونية أو بأجرة رمزية، وفي الحالتين لاينتهي شغلهم لها بانتهاء خلمتهم.

ويترك لكل شركة اختيار أحد الطريقين المذكورين أو الجمع بينهما.

فهذا النص قصد منه تحقيق الاستقرار للعاملين حال خدمتهم وبعد انتهائها، حتى لايكونوا عرضة للتشريد بعد انتهاء خدمتهم في ظل أزمة الإسكان(١١).

(١) وقد اقترح السيد العضو حسين وشاحى إضافة فقرة جديدة إلى المادة نصها
 الآمى:

وولايجوز إخلاء العاملين من هذه الوحدات عند بلوغهم سن التقاعده وقد أيده في هذا الاقتراح السيد العضو عبد البارى سليمان مقررا وأن هناك فارقا كبير بين المساكن الني تقيمها الشركة من رأس مائها الخاص لإسكان العاملين بها وهذه من حق هذه الشركة أن تنهى العلاقة الإيجارية لهذه المساكن عند إحالة العامل إلى المعاش وأن تجبر العامل على ترك مسكنه، وبين المساكن التى تقيمها من حصيلة الده الا من الأرباح، فإذا كان العامل قد حصل على شقة من العدل أن يجبر على تركها عند بلوغه سن التعدل أن يجبر على تركها عند بلوغه

(مضبطة المجلس ٣٧ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٩ وما بعدها) وقد أرجىء التصويت على هذا الاقتراح لحين نظر مشروع المادة (٤٤) والتي أصبحت برقم (٢٤) بالبجلة المساكن، وقد وتلا أن هناك نوعين من هذه المساكن، مساكن صناعية قامت بينائها المدلة أو المسنع أو المهية العامة مثل محطات الكهرباء ومثل المساكن التي أنشئت داخل المسائع، وعندما تنتهي مدة خدمة العامل الذي يسكن في هذا النوع من المساكن عليه أن يترك هذا المسكن لفيره على أن يكون له الأولوية في مساكن المخاطة ومصرح بهذا من قبل السيد الأستاذ الدكتور فؤاد محيى الدين نائب رئيس مجلس الوزواء.

والنوع الثاني مسن المماكن وهو الخاص بنسبة الـ ١٥ ٪ التي تقام على أساسها=

ثالثاً: حكم المادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

({) [ولوية العاملين الذين ائتمت خدمتهم في تا جير المساكن.

٥٢- حكمة الأولوية:

أوضحنا فيما تقدم ببند (٤٣) أن المادة ١/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل يسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون وقد ترتب على ذلك أن أصبح العامل بعد انتهاء خدمته وبعد أن أفنى القانون وقد ترتب على ذلك أن أصبح العامل بعد انتهاء خدمته وبعد أن أفنى على مسكن آخر في ظل أزمة الاسكان المعروفة، وهو وضع أضر به كثيرا من الناحيتين النفسية والاجتماعية. ومن أجل ذلك نصت المادة على هذه الأولوية في تأجير المساكن الموضحة بها، كخطوة نحو الحل النهائي في توفير المساكن لهؤلاء العاملين، وهم ولاشك فكة جديرة بالرعاية من جانب الدولة.

٥٣- شروط الاولوية في التاجير:

١- أن يكون المامل من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الإدارة المحلية المسكن المسكن المسلمة والمهيئات العامة وشركات القطاع المام. أما إذا كان المسكن الذي يشغله العامل مملوكا لإحد الأفراد أو لإحدى شركات القطاع الخاص أو لإحدى شركات القطاع الخاص.

جمعية تعاونية لبناء للساكن وهذه المساكن إما أن يتملكها العاملون وإما أن تؤجر لهم، وهذا النوع من المساكن لايخرج منها ساكنوها إذا انتهت صلة خلعتهميه.

ولم يوافق المجلس على الاقتراح، إلا أن البادى أن عدم الموافقة كان أساسها الاكتفاء بالإيضاح الذي أدلى به السيد المقرر.

⁽مضبطة المجلس الجلسة ٧٤ يتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٣ وما بعدها).

ويشترط- بداهة- أن يكون شغل العين بسبب العمل على التفصيل الدى أوردناه في بند (٤٢) أما إذا كان شغل المسكن بسبب الإيجار وليس له ثمة صلة بالعمل فلا يجوز للعامل التمتع بالأولوية ليحصل- مثلا- على مسكن جديد يفضل المسكن الذي يشغله.

٣- أن تكون خدمة العامل بالجهات المشار إليها بالنص قد انتهت ولايشترط أن يكون انتهاء الخدمة بالإحالة إلى المعاش، فالأولوية تثبت للعامل أيا كان سبب انتهاء خدمته، كما أو كانت خدمته قد انتهت بالاستقالة أو الفصل لأن عبارة «العاملين الذين انتهت خدمتهم» الواردة بالنص جاءت عامة فلا يجوز تخصيصها بدون مخصص، فضلا عن أن الحكمة من تقرير الأولوية والتي أوضحناها فيما تقدم تتوافر بمجرد انتهاء الخدمة لأى سبب. إنما يجب أن يكون انتهاء الخدمة حال شغل العامل للمسكن، فإذا كان

إنما يجب أن يكون انتهاء الخدمة حال شغل العامل للمسكن، فإذا كان العامل قد تخلى عن المسكن نهائيا بإرادته لأى سبب من الأسباب، ثم انتهت خدمته بعد ذلك ولو بفترة وجيزة فإنه يحرم من التمتع بالأولوية.

ولاتثبت الأولوية لورثة العامل، إذا انتهت خدمته بالوفاة، ذلك أن النص تعسر هذه الأولوية على العامل فقط دون ورثته. وهو وضع منتقد وكان يجب منح الأولوية لورثة العامل أيضا في حالة وفاته أثناء الخدمة رعاية لهؤلاء الورثة وتطبيقا لمهذا التكافل الإجتماعي الذي يجب أن يسود المجتمع.

٣- أن تكون هذه الأولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام، فلا تشمل الوحدات التي تقيمها هذه الجهات لممارسة نشاط بجارى أو صناعى أو مهنى أو لاستعمالها في أى غرض آخر غير السكنى، كجواج أو مخزن مثلا، كما لاتشمل الوحدات السكنية التي يقيمها الأفراد أو شركات القطاع الخاص.

وتقتصر الأولوية على الوحدات السكنية المعدة للتأجير دون الوحدات

السكنية المعدة للتمليك، ولم يكن هناك - في رأينا - ثمة مبرر للتفرقة بين هذين النوعين، وكان يجب إطلاق الأولوية فيهما.

٤-- أن تكون الأولوية بقصد سد حاجة العامل إلى المسكن، فإذا لم يكن العامل في حاجة إلى المسكن فلا يتمتع بالأولوية، إذ لا يصبح اتخاذها ذريعة للمضاربة بالمساكن. ومثل ذلك أن يكون العامل قد استأجر مسكنا في بلد أخر غير الذي كان يقيم به، ورغب في استفجار مسكن آخر بالبلد الذي كان يقيم به، ودف أن يكون لذلك ثمة مقتض.

ولم يحدد النص درجة هذه الأولوية أو مداها، وترك ذلك لقرار يصدر من المحافظ المختص، ولاشك أن المحافظ أقدر على التحديد في ضوء كافة الاعتبارات التي تخيط بتأجير المساكن الملاكورة، كعدد المساكن المعدة للتأجير وعدد العمال الراغبين في الاستشجار، وعدد الحالات الأخرى التي تتمتع بأولويات في التأجير.

(ب)- اولوية التاجير لملاك العقارات واقاربهم حتى الدرجة الثانية(١):

٥٤- حكمة الأولوية:

لاحظ المشرع أن مالك العقار المؤجرة وحداته، قد تطرأ عليه أو على أى من أقاربه حتى الدرجة الثانية حاجة إلى مسكن في الوقت الذي لايستطيع إخلاء أى من الوحدات المؤجرة – طالما لا يوجد أحد مسوغات الإخلاء – فرأى رعاية له وتشجيعا لدوره في تفريج أزمة المساكن، إعطاءه وأقاربه المذكورين أولوية في تأجير المساكن الموضحة بالنص.

. وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون مايأتي:

 ⁽۱) شرحنا هذا الحكم في هذا الموضع من الكتاب منعا من نجوئة شرح ما تضمنته فقرة واحدة، هي الفقرة الأولى من المادة ٢٢ق ١٣٦١ لسنة ١٩٨١.

وإستمرارا في النهج الذي سار عليه المشرع نحو تحقيق العدالة بين طرفي العلاقة الإيجارية قررت المادة (٢٤) - أصبحت (٢٢) - إعطاء أولوية للمواطنين الذين يؤجرون أملاكهم للغير في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولةالنه.

٥٥- شروط الاولوية:

١- أن تكون الأولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيشات العامة أو شركات القطاع العام، فلا تثبت الأولوية في تأجير الوحدات التي تقيمها هذه الجهات لممارسة نشاط بخارى أو صناعى أو مهنى، أو لاستعمالها في غرض آخر، غير السكنى، كاستعمالها جراجا أو مخزا....الخ.

ولاتشمل الأولوية تأجير الوحدات السكنية التي يقيمها الأفراد أو شركات قطاع الأعمال العام أو شركات القطاع الخاص، كما تقتصر الأولوية على المجلت المدة للتأجير، دون الوحدات المدة للتمليك.

إن تكون الأولوية في الوحدات السكنية التي تؤجر في نطاق المحافظة
 الكاتر, بدائرتها عقار المالك.

٣- يجب أن تكون جميع وحدات العقار المعدة للسكني مؤجرة، فإذا
 كان بالمقار بعض وحدات خالية انتفى مبرر الأولوية.

إن يكون طالب الأولوية مالك العقار المؤجرة وحداته أو أحد أقاربه
 إلدرجة الثانية.

ويستوى أن يكون المالك هو الذى أقام العقار وأبرم عقود الايجار مع المستأجرين، أو انتقلت إليه ملكية العقار بالميراث أو بأى تصرف ناقل للملكية بعد إيرام عقود الإيجار.

ولانثبت الأولوية لمشترى العقار بعقد بيع عرفي لأن عقد البيع العرفي

غير ناقل للملكية، كما لاتثبت لمن ينتفع بالعقار دون أن يكون مالكا كصاحب حق الانتفاع بالعقار.

والمقصود بأقارب المالك حتى الدرجة الثانية أقاربه نسبا ذكورا أو إناثا، فلا نمتد الأولوية إلى أقاربه مصاهرة، ولو أراد الشارع غير ذلك لنص عليه صراحة كما فعل في نص المادة 79 من القانون 54 لسنة ١٩٧٧).

(أنظر شرح المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

والأقارب حتى الدرجة الثانية هم الأبوان والأبناء والأجداد والأحفاد والإحفاد والإحوة والأعوات.

٥- يجب أن تكون وحدات العقار السكنية المعدة للتأجير كلها أو بعضها

 (١) غير أن محكمة النقض ذهبت في مجال الإيجارات إلى أن القرابة تشمل قرابة النسب والمصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وفق المادة (٣٧) مدني.

(طعن رقم ۱۱۰ لسنة اسنة ۱۹۵۳- جلسة ۱۹۷۸/۱۲/۱۰ طعن رقم ۱۸۹۳ لسنة ۱۹۵۹ جلسة ۱۸۹۲/۱۱).

وأنظر الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٤ يناير سنة ١٩٩٧ في المادة القضية رقم ٢ لسنة ١٩٥٨ قضائية ودستوريةه بعدم دستورية ما نصب عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن: ووفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثائفة، يشترط لإستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شفله للمسكن أيتهما أقل..... الخ».

(منشور– بالجزء الشاتى في شرح المادة (٢٩) من القاتون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤجرة إلى الغير، والمقصود بالغير في هذا الجال من هم عدا أقارب المالك نسبا حتى الدرجة الثانية (ونسبا ومصاهرة طبقا لايجاه قضاء النقض سالف الذكر). أما إذا كانت جميع الوحدات مؤجرة إلى أقارب المالك المذكورين انتفت حكمة الأولوية.

"- يجب أن تكون هناك حاجة للمالك أو القريب حتى الدرجة الثانية إلى المسكن. كأن يكون المالك موظفا ثم أحيل إلى المعاش ورغب في الإقامة بمحل إقامته الأصلى، أو أن يكون أحد أقاربه المذكورين على وشك الزواج... الخ، فإذا انتفت الحاجة إلى المسكن انتفت الأولوية بالتالى.

ولم يحدد النص هذه الأولوية وإنما ترك ذلك لقرار يصدر من المحافظ المنتص للاعتبارات التي أشرنا إليها في الحالة الأولى من حالتي الأولوية - واجع في التفصيل بند (۵۳).

مادة (٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يحظر على المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.

ويتولى ملاك هذه المباتى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسمار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

-- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

المقصود بالمبائى ذات المستوى الفاخره

٥٦- أولاً: في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لمعرفة المقصود بالمبانى ذات المستوى الفاخر يتعين الرجوع إلى قرار وزير الإسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (المصدل) (١) بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦١ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء. فقد قسمت اللائحة التنفيذية المساكن إلى أربعة مستويات:

الاقتصادي- المتوسط- فوق المتوسط- الفاخر(٢). ثم وضعت اللائحة

(١) الوقائع المصرية في ١٩٧٨/٣/١٤ العدد ٦١.

(۲) وذلك فيما عدا المساكن الاقتصادية التي تقيمها الدولة وفقا لأحكام القاترن
 رقم ۱۰۷ لسنة ۱۹۷۳ الخاص بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى
 (۹۵۱ من اللائحة).

لكل مستوى من المستويات الثلاثة الأولى (الاقتصادى- المتوسط- فوق المتوسط) شروطا تتعلق بالمساحة والمواصفات والتشطيبات وذلك في المواد من (١٥- ٢٠) وهذه الشروط هي التي تميز كل من هذه المستويات عن الآخر.

أما المستوى الفاخر فهو طبقا للمادة (٢١) الذي يتكون من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات التي ذكرتها اللاتحة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط، فاللاتحة لم تخدد مساحات أو مواصفات أو تشطيبات معينة لهذا المستوى من المساكن، فكل ما يشترط فيه أن يزيد في المساحة والمواصفات والتشطيبات على تلك المحددة للمستوى فوق المتوسط أيا كان مقدار هذه الزيادة، أي حتى ولو كانت زيادة يسيرة.

والترخيص كما يصدر إقامة مبنى من المستوى الفاخر، فإنه يجوز أن يقتصر على إقامة جزء فقط بالمبنى، كما اذا كان المرخص له قد أقام طابقا من المستوى المتوسط مثلا، وأراد إقامة طابق ثان من المستوى الفاخر.

ولكي يمكن تخديد مستوى الإسكان الفاخر فإننا نورد فيما يلى مساحات ومواصفات وتشطيبات الإسكان فوق المتوسط على النحو المنصوص عليه في المادييز ١٩، ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٠١ لسنة ١٩٧٦.

(ولا: مكونات (مواصفات) ومساحة المسكن:

 أ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر في حدود مسطح كلى ٧٥ مترا مربعا.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر، في حدود مسطح كلى ١٠٠ متر مربعا.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ

وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية بمكن استعمالها كمنشر- في حدود مسطح كلي ١٢٥ مترا مربعا.

ثانيا: مواصفات التشطيب:

١- البياض الداخلي:

يبداً بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وبتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش أو بعض التكسيات الداخلية.

٢- البياض الخارجي:

يبداً بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المسوسة أو المسوسة أو المسميم المعمارى للقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعي حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره.

٣- الارطيات،

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفنيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والقرو أو أرضيات الرخام العادى والملونة.

أما الحمام والمطبح ودورة المياه فتندرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الأسمنتي حتى البلاط السيراميك.

٤- النجارة :

لاتقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألتيوم) وتكون خودواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو المتيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

0- الصحى:

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصيني ومرحاض أفرنجي

بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض وش، يمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه).

ويتم تكسية سقل الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ١,٥٥ متر بكامل مساحة السفل، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون.

وتسمح التغلية بالمياه بعمل أنابيب للمياة الباردة والساخفة.

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١٩٦٥ متر. ويركب بدورة المياة المستقلة مرحاض أفريخى بصندوق طرد واطى وحوض لغسيل الأيدى من الصينى مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١٩٥٥ متر.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦-السلالم:

لاتقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط.

٧- درايزينات السلالم والشرفات:

لانقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو المنيوم) أو خشب أو خلافه.

والواضح أن المادة (٣) من القانون تتناول المبانى أو أجزاء المبانى من المستوى القانو، مما يستفاد منها أنه المستوى القانو، مما يستفاد منها أنه يجزز الترخيص بإنشاء مبان من المستوى الفاخر، سواء لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض.

إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٧٦ قد تناولت في الفصل الرابع منها مواصفات ومعايير مستويات المساكن فقط، ونصت المادة ١٩٧١ الواردة به على ونحو ما سلف على أن يكون المسكن الفاخر من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات السابق ذكرها بالنسبة للإسكان فوق المتوسط أى أن اللائحة المذكورة لم تضع ثمة مواصفات ومعايير للأماكن من المستوى الفاخر التى تخصص لفير أغراض السكنى، وتؤدى قواعد التفسير إلى القول بأنه لا يجوز فى ظل القانون ٤١ لسنة ١٩٧٧ الترخيص بإقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر لفير أغراض السكنى، طلا لم يصدر تشريع يحدد المواصفات والمعايير بالنسبة لها. غير أنه يجدر إجازة ذلك باعتبار أن اللبس الذي تسببت فيه اللائحة التنفيذية المذكورة جاء وليد علم الدقة في الصياغة، خاصة وأن ذلك هو ما يتمشى مع الاعتبارات العملية كما سيلى بيانه.

٥٧- ثانيا: في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

بعد أن نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٦ على استثناء الإسكان الفاخر من حكم التحديد القانوني لأجرة الأماكن التي يرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل به، نصت في فقرتها الأعيرة على أن يصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير الختص.

ولما كانت اللائحة التنفيذية للقانون وقد ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد حددت معايير مستويات الإسكان الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط على نحو ما أوضحناه في البند السابق. وأوردت في المادة ٢١ أن المستوى الفاخر يتكون من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات المذكورة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط دون أن تذكر هذه المساحات والمؤاصفات والتشطيبات

على وجه التحديد، فان مفهوم الفقرة المشار إليها أن القرار الذى يصدر من الوزير الختص بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر، سيضع مواصفات محددة لهذا المستوى من الإسكان كما فعلت اللائحة التنفيذية المشار إليها بالنسبة لمستويات الإسكان الأخوى(١٠).

(١) وأثناء مناقشة المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب -تساءل السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة عن مواصفات الإسكان الفاخر وطلب أن يثبت في مضبطة الجلسة تخديد هذه المواصفات إذ قرر ١٠٠٠٠ أود أتكلم عن نقطة ثانية هي أنه وردت عبارة الإسكان الفاخر في كثير من نصوص مواد هذا المشروع، وفي تصور معظم الممولين أن الإسكان الفاخر هو تركيب القيشاني أو تغطية جدران الشقق بالورق أو طلاؤها بالزيت أو إضافة بانيو في الحمام أو غير ذلك من مخسينات، وقد ترك المشرع مخديد مواصفات الإسكان الفاخر لقرار يصدر من السيد الوزير المنتص بالإسكان وأرى أن يثبت في مضبطة الجلسة مخديد مواصفات الإسكان الفاخر حتى يتبين الناس وإلا سينقلب كل الإسكان إلى إسكان فاخر، وليس الهدف من التشريع هو إقامة الإسكان الفاخر بالمهوم الذي يسيطر على أذهان السواد الأعظم من الشعب، وقد أفهمني السيد رئيس اللجنة في اجتماعها الذي استمر إلى ما بعد منتصف الليل، أن المقصود العلمني بالإسكان القاخر هو وجود تكييف مركزي ومساحة محدودة تزيد عن ٢٥٠ مترا مربعا كمسطح للواحدة السكنية وغير ذلك، إلا أنني أعتقد أنه سيحدث نزاع وخلاف كبير أمام المحاكم حول تفسير المقصود بالإسكان الفاخر، ولذلك فإنني أستوضح ما هو الإسكان الفاخر في نظر السيد وزير الإسكان؟٥.

وقد أجاب على ذلك السيد المهندس حسب الله الكفراوى وزير التعمير ووزير الدولة للإسكان واستصلاح الأراضى بأن ه... مواصفات كثيرة لابد من نوافرها لكي يكون الاسكان فاخوا منها:

⁻ موقع العقار.

⁻⁻ مساحة العقار.

⁻ مواصفات التشطيب في العقار.

فهي عوامل كثيرة لايمكن النص عليها في صلب المادة. ومن ثم فإني =

وهذا التحديد من شأنه القضاء على محاولات بعض الملاك إقصاء، مبانيهم عن الخضوع لحكم التحديد القانوني للأجرة بإدخال زيادة يسيرة على مواصفات المبانى من المستوى فوق المتوسط طالما أن اللائحة تعتبره بهذه الزيادة اليسيرة من الإسكان الفاخر.

وقد صدق ما توقعناه في هذا الصدد وصدرت اللائدة الثالثة منها للقانون بالقرار الوزارى رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٨١ (١١ ونصت في المادة الثالثة منها على مواصفات محددة للإسكان الفاخر، وهذه المواصفات تتعلق بالموقع والمكونات والمسطحات وبمواصفات التشطيب، كما تضمنت المواد ٤، ٥، ٦ منها أيضا مواصفات مستويات الإسكان الأخرى: فوق المتوسط التوسط الاقتصادى، وهي تتعلق بالمكونات والمسطحات وبمواصفات التشطيب.

ونعرض فيما يلي لمواصفات الإسكان الفاخر المنصوص عليها بالمادة الثالثة من اللاثمحة التنفيذية للقانون:

اولاء الموقعء

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التي تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحي ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص.

ثانياً: المكونات والسطحات،

١ - يتعين ألا تقل مكونات ومسطحات المسكن الفاخر عن أحد
 الحسدود الآلية:

أطمئن السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة، أنه لايمكن أن يكون الفارق
 بين الإسكان الفاخر وغير الفاخر هو تنطية أرضية الوحدة السكنية بقنالتكس
 مثلا، إذ لابد من توافر مواصفات كثيرة يصعب حصرها في مواد المشروع.

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص٤ ومابعدها).

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٧٩ في ١٩٨١/١٢/٨.

 (أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لايقل عن ٦٠ مترا مربعا.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة
 مهاه مستقلة بمسطح لايقل عن ٩٠ مترا مربعا.

(ج) حمالة معيشة وغرفة نوم رئيسيسة وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لايقل عن ١١٠ مترا مربعا.

 (د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لايقل عن ١٤٠ مترا مربعا.

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات، وأى عدد من الحمامات بحيث لايقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ مترا مترا مربعا.

٧ - وفي جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مسلحته الإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية، وغرف خدمات بواقع غرقة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بمدوات المياه اللازمة.

كما يتعين إقامة المصاعد اللازمة في المباني التي يزيد ارتفاعها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى.

ثالثاء مواصفات التشطيب

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاعر على الوجه الآمي: (١) اعمال البياض:

البياض الداخلى:

لايقل بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية المزيت أو البلاستيك

أو بلصق ورق الحوائط، ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية.

البياض الخارجى:

لايقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أوالحجر الطبيعي أو الرخام أو جرانيت أو أى تكسيات أخرى لانقل عنها قيمة ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعي وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني.

(ب) الارضيات،

لاتقل عن الموكيت الفاخر، أو القرو المسمار، أو أرضيات الرخام أو الجوانيت أو السيراميك أو أي أرضيات أخرى لاتقل عنها قيمة.

(ح) الشيابيك والألواب:

الشبابيك

لاتقل عن الشبابيك من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لايقل عن ٥٠ م، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألومنيوم أو التي قد يركب فيها ستاثر معدينة أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل.

ويكون زجاج الشباييك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر.

الألوليم

لاتقل عن الأبواب من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لايقل اعن ف م حضوات أو بخليد، أو الأبواب الخشب الزان، أو القرو مع البروز. أو التكسيات المناسبة، أو أبواب من الأنواع المنزلقة أو المنطوبة أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لاتقل عنها قيمة.

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر.

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة.

(۾) الاعمال الصحية:

الحمامات

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل:

- حوض غسيل أيدى بقاعد أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطلى بالصيني.

مرحاض أفرنكي كامل «كومينيشن» بصندوق طرد واطى وسديلى
 مزدوج ويبديه.

صحوض حمام «بانيو» في الحمام الرئيسي وحمام دش بالحمام الثانوى.
وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما.
وتكون تكسية الحوائط بالقيشاني أو السيراميك بارتفاع لايقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

المطابخ :

وتشتمل على حوض لفسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لايقل عن ٣٥م، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ «ستيناس ستيل» أو الرخام أو ما يعادلها.

وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو مايمادلها . وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائقة من القيشاني حتى منسوب أعتاب الأبواب.

دورة المياه المستقلة:

يركب بها مرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطي اكومبنيشن، وحوض من

المبيني لغسيل الأيدي داخلها أو خارجها مع تكسية السفل بالبلاط القيشاني أو السيراميك بارتفاع لايقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة وتكون جميع الخلاطات والحفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل، كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة.

(هـ) المداخل والسلالم:

تكون المداخل مكسوة حواتطها بالرخام أو بالجرانيت وتكون البواية من الحديد المشغول الفاحر أو قطاعات الألنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل في أعمال الإضاءة والتشطيب بصفة عامة.

وتكون السلالم من الدرج المفطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرايهات من المبانى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما أو من زخارف معدينة وكوبسات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألمنيوم أو ما يعادلها.

(و) (عمال الكمرياء:

تكون دواثر الإنارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتي:

الإضاءة

. وتشمل توفير دوائر كهربائية لإمكان تركيب أبليكات أو إضاءة غيو مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع دوائر لأزرار الأجراس.

القبوي

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة

تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثي الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة.

التيار الخفيفء

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلي وعمل ترتيبات لتركيب خط إيريال تليفزيوني يصل بين الهوائي المجمع للعمارة إلى الوحدة السكنية(١).

وتفسير النصوص يؤدى إلى القول بأن المقصود بالإسكان الفاخر في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، الأماكن التى تخصص للسكنى دون الأماكن التى تخصص للسكنى دون الأماكن التى تخصص للسكنى أخراض السكنى، ذلك أن المشرع استعمل في الفقرة الأولى من المادة الأولى لفظ المبانى أو الأماكن، كما أن هذه المادة أحالت في مخديد مواصفات الإسكان الفاخر إلى قرار يصدر من الوزير المختص بالإسكان، وقد ورد مخديد هذه المواصفات بالمادة الثافيذية للقانون التى نصت في فقرتها الأولى على أن الماشود بالإسكان الفاخر في تطبيق القانون رقم ١٩٨٦ لسنة ١٩٨١ المسكن

⁽۱) وقد رددت اللاتحة التنفيلية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار الوزارى رقم ۲۲۷ لسنة ۱۹۷۷ (لللغاة) بعد تعديلها بقرار وزير التعمير والجماعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق رقم ۲۸ لسنة ۱۹۹۳ مواصفات الإسكان من المستوى الفاخر سالقة الذكر (م۲۱)، إلا أن اللاتحة الجديدة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ۲۲۸ لسنة ۱۹۹۳ لم تنص على هذه المواصفات اكتفاء بالنص عليها في المادة الثالثة من الملاتحة التنفيلية للقانون رقم ۱۳۳۲ لسنة ۱۹۸۸

الذى تتوافر فيه الشروط الواردة بها، كما يبين من استقراء الشروط التى تتعلق بالمكونات والمسطحات المنصوص عليها بالمادة أنها جميعها خاصة بالمساكن دون غيرها من الأماكن التي تخصص لغير أغراض السكني.

غير أن رأيا في الفقة ذهب إلى عكس ذلك، وأن المقصود من نص الفقرة الأولى من المادة الأولى المبنائي من المستوى الفاخر سواء أكانت مخصصة للإسكان أم لغير الإسكان وأن هذا يتضح من تقرير اللجنة المشتركة الذى جاء به وأدخلت اللجنة تعديلات جوهرية وهامة على هذه المادة تستهدف ما يلى: (أ) عدم خضوع المبائي من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة على أساس أن هذا المستوى من المبائي لا يتمتع بأى ميزة من الميزات التي يكفلها المسروع للمستويات الأخرى، وذلك بإضافة عبارة «فيما عدا الإسكان الفاخر» إلى صدر المادة، وأضاف هذا الرأى أنه كان من الأدق التعبير عن المادين في المادين ذلك بعبارة «فيما عدا المبائي من المستوى الفاخر» وهو ما صرح به في المادين ذلك بعبارة «فيما عدا المبائي من المستوى الفاخر» وهو ما صرح به في المادتين

ونفضل الأخذ بهذا الرأى باعتبار أن استممال لفظ (الإسكان) سواء بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون أو باللائحة التنفيذية وليد عدم الدقة في الصياغة، فضلا عن أنه يتمشى مع الاعتبارات العملية.

٨٥- مايحظر على المرخص لهم في إقامة مبان (و (جزاء منها من المستوى الفاخر:

يحظر على هؤلاء الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تبسير الحصول على مواد البناء، وإنما يتولون بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد المواد اللازمة لهم أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية، وذلك بعد أن توفر الدولة المواد اللازمة لمستويات الإسكان الأخدى.

⁽١) العطار في شرح أحكام الايجار ص ٢٩.

فأصحاب هذه المبانى لايتمتعون بأى تيسيرات أو دعم أو ميزة الحصول على مواد البناء(١٠).

٥٩- نظام بيع مواد البناء محليا إلى المرخص لهم بإقامة مبان من المستوى الفاخر:

أوردت المادة ١٣ من اللائحة التنفيلية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم بإقامة مبان من المستوى الفاخر، أو أجراء منها.

فأوجبت على الجهات التى تتولى بيع هذه المواد، أن تبيمها إلى هؤلاء المرخص لهم بالأسعار المالمية السائدة وقت البيع وتخدد الأسعار على أساس سعر البيع العالمي مضافا إليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع إخطار مديرية الإسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع.

جزاء مخالفة الفقرة الاولى من المادة (جزاء جنائي):

٦٠- (ولا ً: في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يماقب كل من يخالف حكم الفقرة الأولى من المادة بالحبس لمدة لاتقل عن ثلاثة أسهر. ولانجاوز سنة وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولانجاوز خصيائة جنية أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلا عن ذلك بأن يرد الخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالخالفة لحكم المادة (م٨٠ من القانون).

⁽۱) عنبر طبعة ۱۹۷۷ ص ۲۸.

٦١- ثانيا: في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المخالف بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه. ويحكم على المخالف فضلا عن ذلك بأن يرد للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لحكم المادة (م٠٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٣٢- مل تخضع المبانى من المستوي الفاخر لقواعد تحديد الاجرة؟ وأنظر بندى ١٧٧، ١٧٧».

مادة (٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشقها، احتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ الممل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المبانى شاخلة أنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٥٠)
 على الأقل من الحد الأقمى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا
 لأحكام قانون توجه وتنظيم أعمال البناء.

 (ج.) ألا يقل مسطح المياني المحصمة للسكني عن ثلالة أرباح مجموع مسطحات المياني.

وإذا أنتهى عقد إيجار الأراضى الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه يحسب الأحوال شاخلا لهذه الأماكن بالأجرة الهددة قالونا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

٣٣– دواعي النص:

نظرا لأن قوانين إيجار الأماكن قد استبعدت من نطاق سريانها الأرض الفضاء ولم تتعرض للأماكن التي ينشئها مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهي جديرة بالحماية، وكان يجب على المشرع أن يلحظ هذه الحالة وأن يمد إليها الضمانات التي تنص عليها قوانين الإيجارات، بعد أن سار الفقه والقضاء على عدم خضوع الأماكن المذكورة للباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والنصوص المقابلة لمواد هذا الباب في القوانين السابقة عليه(١)، فقد جاء القانون بهذا النص المستحدث.

١٤- الاماكن التي يسرى عليها النص:

يسرى النص على الأماكن التي ينشئها المستأجر من ماله الخاص دون مساهمة المالك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، فإذا كان المبنى منشأ قبل العمل بالقانون فإنه لايخضع لهذا النص.

ويتعين أن يكون المائك قد رخص كتابة للمستأجر بإقامة هذه المباني. واشتراط الكتابة هنا المراتبات فالكتابة ليس شرطا شكليا وقد هدف الشارع من تطلبها حسم ما قد يشار من منازعات بين المالك والمستأجر بشأن صدور الترخيص، ومن ثم فإنه يجوز إثبات صدور الترخيص من المالك بما يقوم مقام الكتابة في الإثبات من إقرار ويمين كما يغنى عن الكتابة، البينة والقرائن في الحالات التي تجيز فيها القواعد العامة في الإثبات ذلك استثناء.

ويجب لانطباق النص على المبانى المذكورة توافر الشروط الثلاثة المنصوص عليها فيه في البنود (أ، ب، ج) وهذه الشروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المبانى ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد(٧).

وقد قضت محكمة النقض با ن:

ً ١ – والنص في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن

⁽١) للذكرة الإيضاحية للقانون.

⁽٢) المذكرة الإيضاحية للقانون.

إيجار الأماكن على أن اتسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينششها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى الماتة (٥٠) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(ج) ألا يقل مسطح المبانى الخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناه يدل على أنه لامجال لسريان الفضاء من أماكن إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة الفضاء من أماكن إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة تحقيق الفسالح العام والحافظ على مصالح من أقام هذه المبانى ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد، فإذا تخلف أى من هذه المبانى ومن شغلها المبنى اللذي أقامه المستأجر على الأرض الفضاء المؤجرة له بتصريح من مالكها لايشتمل على وحدات سكنية أو كان مسطحها يقل عن ثلاثة أرباع مجموعة مسطحات المبانى فإنه يتعين استبعاد تطبيق حكم هذا النص، وإذ التزم مجموعة مسطحات المبانى فإنه يتعين استبعاد تطبيق حكم هذا النص، وإذ التزم المنكم المطمون فيه هذا النظر وأقام قضاء برفض الدعوى على سند من أن المنى الذى أنشأه الطاعن لايشتمل على أماكن مخصصة لغرض السكنى فإنه المنى وتد خالف القانون أو أعطأ في تطبيقهه.

٢- والمقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه متى أقيم الحكم على دعامات

متعددة وكانت إحدى هذه الدعامات كافية وحدها ليستقيم الحكم بها فإنه يكون من غير المنتج تعييبه في باقيها، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص صحيحا- وعلى ما سلف بيائه- إلى تخلف أحد شروط تطبيق المادة الرابعة من القانون رقم 2 \$ لسنة ١٩٧٧ وهو عدم اشتمال المبنى الذى أقامه الطاعن على أماكن مخصصة لغرض السكنى، وكانت هذه الدعامة كافية بذاتها لحمل قضاء الحكم فإن النمى عليه فيما أورده بشأن عدم التصريح للطاعن بإقامة البناء أيا كان وجه الرأى فيه- يكون غير منتج ولاجدوى منهه.

(طعن رقم ۱٤٥٩ لسنة ٥٦٪ جلسة ١٩٨٩/١/١٨)

٦٥- حالة انتهاء عقد إيجار الأرض الفضاء:

إذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب كانتهاء مدته مثلا، فإن شاغل المبانى المقامة عليها سواء أكان هو المستأجر الأصلى الذى قام ببنائها أم المستأجر من الباطن يستمر شاغلا لها بالأجرة المحددة قانونا. وقد جاء هذا الحكم على ما هو وارد بالمذكرة الإيضاحية للقانون حسما لأى تفسير قضائى أو فقهى في هذا الشأن حيث كان يختلف الرأى في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في مدى أحقية شاغلى الأماكن المنشأة على الأراضى الفضاء في الاستمرار في شغلها إذا ما انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء الذي كان بمثابة الأساس في إقامة المبانى وفي شغلها.

ولم تبين المادة طريقة تخديد الأجرة القانونية التي يلتزم بها شاغل العين، ولايتصور أن هذه الأجرة تخدد طبقا للأحكام الواردة بالفصل الثاني من الباب الأول لأن هذه القواعد تشمل ما يوازى عائد قيمة الأرض والمباني باعتبار أن المباني مملوكة للمؤجر، ينما الوضع في هذه الحالة مختلف فالأرض فقط هى المملوكة للمؤجر أما المبانى فهى ملك المستأجر، ولايقبل القول أن المشرع قصد تحديد عائد للمؤجر عن مبانى لايملكها والزام المستأجر بدفع عائد للقيمة التى أنفقها من ماله— ومن ثم فإن المشرع يكون قد قصد بالأجرة المحددة قانونا التى يلتزم بها شاغل العين عائد قيمة الأرض وحدها وفقا للمادة ١٥٠ من القانون أى على أساس ثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء(١٠). أما في ظل القانون رقم ١٩٣١ لسنة أساس ٧٪ من ثمن المثل عند الترخيص بالبناء وفقا للضوابط المنصوص عليها أماس ٧٪ من ثمن المثل عند الترخيص بالبناء وفقا للضوابط المنصوص عليها في المواد ١٠ ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ من القانون إذا كانت المبانى مخصصة للسكنى كلها، أو بالنسبة للجزء الخصص فيها للسكنى أما بالنسبة للجزء الخصص لأغراض غير سكنية فلا يخضم لتحديد القانوني للأجرة، ويخدد أجرته باتفاق الطرفين كما سيلى في موضعه من الكتاب.

وقد خلا النص من الإشارة إلى ملكية البناء بعد انتهاء إيجار الأرض الفضاء، ومن ثم فإنه يسرى في شأنها الشروط الواردة بالعقد، ويمكن أن يراعى امتداد العقد لأمد طويل بحيث يتمكن المستأجر الباني من أن يستعيد رأسماله وعائد استثماره مقابل أن تخلص ملكية المباني لمالك الأرض.

 ⁽١) من هذا الرأى مرتس جـ١ ص ٦٩- وعكس ذلك المستشار مصطفى زعزوعالبحث المشار إليه- مجلة القضاة يناير- يونية ١٩٨٤ ص١٥١، فيرى خضوع
تقدير الأجرة لأحكام الفصل الثانى من الباب الأولى المشار إليه.

مادة (٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تختص الهاكم العادية دون غيرها بالفصل في النازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هلا القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

٦٦- الاختصاص الولائى «الوظيفى»:

نصت المادة على اختصاص الحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات الناشقة عن تطبيق أحكام القانون، ومفاد ذلك أن القضاء العادى هو المنتص ولاتيا ووظيفيا وينظر جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، وإنه لا اختصاص للقضاء الإدارى بنظر أى منازعة ناشئة عن هذا القانون وكانت تدخل بحسب الأصل في اختصاصه (11).

فالقرارات الصادرة من لجان إدارية أو لجان إدارية ذات اختصاص قضائى مشكلة وفقا لقانون إيجار الأماكن أو القرارات المنفذة له، يكون الطمن فيها أمام المحاكم مجلس الدولة طبقا للأصل العام.

وفى هذا قضت المحكمة النستورية العليا بالنء

١- والنازعة بين المؤجر والمستأجر بصدد تخديد الأجرة، هي خصوصة

 ⁽۱) سعسر القديمة الجزئية في ١٩٧٨/٦/١١ ١٤٣ لسنة ١٩٧٨ مدني-استثناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) في ١٩٨٥/٣/٢٧ الاستثناف رقم ٥٧٨ لسنة ٣٣ق مدني.

مدنية بحسب طبيعتها وأصلها بحيث لايفقدها هذا الطابع الموضوعي ما يلابسها من عنصر إداري شكلي هو صدور قرار تخديد الأجرة في أول الأمر من لجنة إدارية لأن من شأن الرأى الفاصل في هذه الخصومة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بين أطرافها وهو اختصاص مدني بحت».

(القضية رقم ١٧ لسنة ١ق (تنازع) جلسة ١٩٨١/٣/٧)

٢ - ١... ولما كان ذلك، وكان المشرع قد انتهج نهجا واضحا في شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين فاعتد بطبيعتها المدنية وعهد بها إلى القضاء العادى على ماسلف بيانه بشأن المادتين هذا ، ٢٠١٣ من القانون وقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كما أورد حكما عاما يؤكد هذا المنحى بما نص عليه في المادة ٤٠ من اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون... الخ٠ غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون... الخ٠٠ غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون... الخ٠٠ .

(القسنسية رقم ۲۰ لسنة اق النازع» (السنة اق ع) جلسة (المنة القرن ۱۹۸۲/۱/۲)

كما قضت محكمة النقض باان:

وقوانين تنظيم المعلاقة بين المؤجر والمستأجر تعلقها بالنظام العام. أثره. المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين. الحتصاص القضاء العادى بنظرها سواء كانت منازعات مدنية بطبيعتها كدعاوى الإخلاء أو كانت طعنا على القرارات التي تصدرها اللجان الإدارية المشكلة وفقا لأحكام قوانين إيجار الأساكن التي أناطت بها بعض الاختصاصات في مخديد الأجرة القانونية وهدم وترميم وصيانة المباني في المنشآت. ولو توافرت لها مقومات القرارالإداري. علة ذلك،

(طعن رقم ۲۰۹۱) لسنة ۱۹۵۰ جلسة ۱۹۹۳/۷/۳) (طعن رقم ۲۶۱ لسنة ۱۹۶۷ جلسة ۱۹۹۲/۹/۱۳) ٦٧- اختصاص هيئات التحكيم (ولائيا) بنظر المنازعات التي تنشا عن تطبيق القانون بين شركات القطاع العام (و بين إحداها وبين جهة حكومية (و هيئة عامة (و هيئة قطاع عام (و مؤسسة عامة.

تنص المادة ٥٦ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون في شأن هيئات القطاع العام وشركاته على أن:

الفصل في المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام بعضها وبعض أو بين شركة قطاع عام من ناحية وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة والمين ناحية أخرى عن طريق التحكيم دون غيره على الوجه المبين في القانون.

فالمنازعات المذكورة بالمادة تخرج عن الاختصاص الولائي للقضاء العادى وتدخل في الاختصاص الولائي لهيئات التحكيم، وهي هيئات قضائية تشكل في كل نزاع بقرار من وزير العلل برئاسة مستشار من رجال القضاء أو من في درجته يختاره الوزير أو مستشار من مجلس الدولة يرشحه رئيس المجلس وعضوية عدد من المحكمين بقدر عدد الخصوم الأصليين في النزاع ويبين في القرار النزاع المدى سيعرض على هيئة التحكيم (م٥٧ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣).

والمنازعات المنصوص عليها في المادة ٥٦ والتي تخرج من اختصاص القضاء العادي هي:

١ - المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام.

٣- المنازعات التي تقع بين شركة من شركات القطاع العام وبين جهة

 ⁽١) شمل النص المؤسسات العامة على الرغم من إلغائها بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ (المعمل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦)، وسنتولى شرح المادة بحالتها.

حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة. فيخرج من هذه المنازعات ما يأتي:

(أ) المنازعات التي تقع بين جهات الحكومة مركزية كانت أو محلية.

 (ب) المنازعات التي تقع بين إحدى جهات الحكومة مركزية كانت أو محلية وبين إحدى الهيئات العامة أو هيئات القطاع العام أو المؤسسات العامة.

(ج) المنازعات التي نقع بين إحدى الهيئات العامة وبين إحدى هيئات
 القطاع العام أو إحدى المؤسسات العامة.

(د) المنازعات التى تقع بين الهيئات العامة أو بين هيئات القطاع العام أو بين المؤسسات العامة.

وهذا الاختصاص الذى أناطه القانون بهيئات التحكيم يسرى على كافة المنازعات ومن بينها المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن والمشار إليها بالمادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإذا عرضت مثل هذه المنازعات على المحكمة الابتدائية أو الجزئية تمين عليها القضاء من تلقاء نفسها بعدم اختصاصها ولائيا بنظر الدعوى لتعلق قواعد الاختصاص الولائي بالنظام العام (٩٥ مرافعات) ، كما يتمين عليها أن تأمر باحالة الدعوى إلى هيئة التحكيم لنظرها عملا بالمادة ١١٥ مرافعات.

(طعن رقم ۱۳۴ لسنة ۱۶۰ جلسسة ۱۹۷۹/۳/۲۷ – طعن رقم ۳۱۱ لسنة ۴۱۱ جلسة ۱۹۸۲/۳/۳۰)

(أنظر أيضا حكم النقض الصادر يتاريخ ١٩٨٢/٣/٢٥ في الطعن رقم ٥٩ لسنة ٤٩ق المنشور بيند ٣٤٧)

٦٨- الاختصاص النوعى والقيمى:

تخضع المنازعات الناشئة عن هذا القانون للقواعد العامة في الاختصاص

النوعى والقيمى الواردة في قانون المرافعات، ولايستثنى من ذلك إلا ما ورد بشأنه نص خاص كما سيأتي في موضعه(١١)

فتختص المحاكم الجزئية بنظر الدعاوى التي لانجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه (م27 مرافعات معدلة بالقانون رقم 27 لسنة ١٩٩٢).

وتختص المحاكم الابتدائية بالدعاوى التى ليست من اختصاص المحاكم الجزئية (م/2 مرافعات معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢) أى تختص بالدعاوى التى تجارز قيمتها خمسة آلاف والدعاوى غير مقدرة القيمة .

كما تختص بالحكم في سائر الطلبات العارضة وكذلك الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلى مهما تكن قيمتها أو نوعها (م٤٧ معدلة بالقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٧ بذلك عن ٢٧ لسنة ١٩٧٧ بذلك عن الاجتماص النوعي الاستثنائي للمحكمة الابتدائية بنظر المنازعات الإيجارية، الذي كان معمولا به في ظل القانونين رقمي ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥ لسنة ١٩٤٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كانت تنص على أن وترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى الهكمة الابتدائية ...الخه. وكان تنص المادة ٤٠ من القانون رقم ٥ ك اسنة ١٩٢٩ على أن وتختص الحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون. وترفع الدعاوي إلى الحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقاره. هذا القانون. وترفع الدعاوي إلى الحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقاره.

وبمقتضى هذين النصين كانت تختص المحكمة الابتدائية بنظر جميع المنازعات الإيجارية التي تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكن، أيا كانت قيمتها أى ولو كانت تدخل بحسب الأصل في حدود نصاب القاضى الجزئي.

وتعد المنازعة إيجارية وتخضع لهذا الاختصاص الإستثنائي إذا كان الفصل

أنظر على سبيل المثال المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالجزء الثانى، والمادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالجزء الثالث.

فيها يستازم تطبيق حكم من أحكام التشريع الاستثنائي والعبرة في ذلك بطبيعة المنازعة وما تقضى به المحكمة فيها لابما يطلبه الخصوم، ومن أمثلة ذلك الدعوى بطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائدا على الحد الأقصى الذي يحدده القانون.

أما المنازعات المدنية الأخرى التي كانت تنشأ بين المؤجر والمستأجر فقد ظلت خاضعة للقواعد القانونية العامة في الاختصاص القضائي.

وقد ترتب على صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن هذا الاختصاص الاستثنائي أصبح غير معمول به إلا بالنسبة للدعاوى التي رفعت قبل العمل به أي قبل ١٩٧٧/٩/٩.

٦٩- الاختصاص بنظر المسائل المستعجلة ومنازعات التنفيذ

يختص قاضى الأمور المستعجلة طبقا لقواعد قانون المرافعات، بالنظر في المسائل المستعجلة المتعلقة بتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، اذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، كما يختص ببعض هذه المسائل دون أن يكون مكلفا بالتحرى عن توافر شرط الاستعجال، وهي المسائل الذي ينص فيها القانون على اختصاص القاضى المستعجل بنظرها بنص صريح، وسترد هذه الحالات تفصيلا في موضعها من الكتاب وسنشير إليها بإيجاز في البند التالي.

⁽١) أما بالنسبة للاختصاص بنظر المنازعات الناشعة عن تطبيق القانون رقم ٤٦ اسنة ١٩٦٢ عن القانون رقم ٤٦ المعتبد ١٩٦٧ عن القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ ولم يندمج فيه واقتصر على مجرد الإشارة إليه، وعلى ذلك فلا تعتبر المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ منازعات إيجارية تخص بها استثناء المحكمة الابتدائية، وإنما تظل خاضعة للقواعد المامة في الاختصاص.

⁽نقش طعن ۱۰ أسنة ۳۸ جلسة ۱۹۷۲/۲/۱۷ – طعن وقم ۳۵۳ أسنة ۶۲ بـ جلسة ۱۹۷۰/۱۲/۳۱)

وإذا رفع النزاع الموضوعي على أصل الحق إلى محكمة الموضوع فإن هده المحكمة تختص بنظر الأمور المستعجلة المتعلقة بالموضوع المعروض عليها باعتبارها تابعة لموضوع الدعوى، وذلك إلى جانب اختصاص محكمة الأمور المستعجلة بنظر النزاع بحيث يكون للطالب الخيار بين الالتجاء إلى أى من المحكمتين (م20 مرافعات).

ويختص قاضى التنفيذ بالفصل في جميع منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية التي ينطبق عليها قانون إيجار الأماكن، ويفصل في منازعات التنفيذ الوقتية بوصفه قاضيا للأمور المستعجلة طبقا للأصل العام في اختصاصه المنصوص عليه في المادة ٢٧٥ مرافعات.

٧٠- المسائل التي ينص فيها القانون علي اختصاص القاضي المستعجل بنظرها:

1- إعادة الحق أو الهيزة: تنص الفقرة الأولى المادة ٢٨ من القانون على أنه لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها. وتجيز الفقرة الثانية منها لقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعلار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب.

٢- الترخيص بإخلاء ومدم ما يعترض الإضافة (و التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية.

تَنصَ الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من القانون على أنه يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك.... وتجيز الفقرة الثانية منها لقاضي الأمور المستعجلة الحكم بالترخيص للمالك بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية.

٧١- سلوك طريق أوامر الأداء:

المقور أن للتقاضى طريقين: طريق أصلى هو طريق الدعوى بالإجراءات المعتادة وطريق استثنائي هو طريق أوامر الأداء.

وعلى ذلك إذا توافرت في المنازعة التي تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن شروط استصدار أوامر الأداء المنصوص عليها في المادة ٢٠١ مرافعات كالمطالبة بأجرة العين المؤجرة إذا حل أجل استحقاقها، تعين على المدعى سلوك طريق أوامر الأداء، ولا يجوز له رفع دعوى بالإجراءات المعتادة، وإلا قضى بعدم قبول دعواه لرفعها بغير الطريق القانوني. وتقضى الحكمة بعدم قبول الدعوى من تلقاء نفسها لتعلق إجراءات التقاضى بالنظام العام (١٠). وإذا كلنت المادة ١١٢٠ مرافعات نصت على أن سلوك طريق أوامر الأداء يلزم في حالة ما إذا وكان كل ما يطالب به الدائن هو دينا من النقود معين المقدار...، فإنه ينبني على ذلك أنه إذا كانت المنازعة تنطوى على طلب تتوافر فيه شروط أوامر الأداء، وطلب آخر لاتوافر فيه هذه الشروط، مع وجود ارتباط بين الطلبين يستلزم تخقيقا للعدالة جمعهما في دعوى واحدة والفصل فيهما معان أن الدعوى ترفع بالطبين معا بالطريق المعتاد، إنما لا يشترط أن يبلغ هذا الإرتباط مبلغ عدم التجرثة، بل يكفى الارتباط البسيط.

 ⁽۱) نقض طعن رقم ۲۲۵ لسنة ۳۷ و جاسة ۱۹۷۲/۳/۳۰ الطلب رقم ۳۱ لسنة ٤٤٤ ورجال قضاء، جلسة ۱۹۷۰/۱۷/۲۰.

ومثال ذلك أن يطلب المؤجر فسخ عقد الإيجار وإلزام المستأجر بالأجرة المتأخرة (١).

٧٧- كيفية تقدير قيمة بعض الدعاوي التي يسرّي عليها قانون إيجار الأماكن:

١ -- دعوى صحة عقد الإيجار أو إيطاله أو فسخه (إنهائه) أو امتداده:
 تنص المادة ٨/٣٧ مرافعات الواردة بالفصل الثناني من الباب الأول من
 الكتاب الأول (الخاص بتقدير الدعاوى) على أنه:

وإذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو بإبطاله كان التقدير بإعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها.

وإذا كانت بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة في العقد، فإذا كان التقدير باعتبار المدة الباقية.

الدائن هو دين تتوافر فيه شروط استصدار الأمر أما إذا كان كان مطلوب به الدائن هو دين تتوافر فيه شروط استصدار الأمر أما إذا كان بعض ما يطالب به عمل الاتتوافر فيه هذه الشروط فعالا يجوز الالتجاء إلى هذا الطريق وأو لم يكن = بين طلباته رباط لايقبل التجزئة - واجع أيضا المستشار مصطفى هرجه أوامر الأداء في ضوء الفقه والقضاء طبعة ١٩٨٤ م ٣٧ وما بعدها - الدكتورة أمينة النمر أوامر الأداء في القانون المصرى والتشريعات الأجنبية طبعة ١٩٦٦ ص ٧٤ المدكتور فتحي والى الوسيط في الطبعة الثامنة ١٩٦٨ ١٩٥ م ١٩٨٠ - الدكتور فتحي والى الوسيط في تأزين القضاء المدنى طبعة ١٩٨٠ من ١٩٨٨ - كوم حمادة الجزئية بتاريخ تأثرن القضاء المدنى - استئناف اسكندية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٩١/٣/١٧ الدعوى رقم ١٩٨١ مستئاف.

 ⁽١) فقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية (الملغي) أنه:

وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد، كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها.

ولما كان عقد الإيجار من العقود المستمرة (١)، لأن المنفعة فيه تتحقق شيئا فشيئا، إلى الوقت الذي ينقضى فيه الإيجار، وليس في فترات دورية (١٦)، فإن تقدير قيمة الدعوى بصحة العقد أو إيطاله أو فسخه وإنهائهه (١٦)أو امتداده يخضع للقاعدة الواردة في النص المذكور. والعبرة في تقدير قيمة الدعوى بمدة العقد الاتفاقية إذا رفعت الدعوى أثناء سربان هذه المدة. فإذا كان المتفق عليه في العقد أن الإيجار لمدة سنة نظير أجرة شهرية قلرها خمسون جنيها، ورفعت الدعوى بفسخ العقد بعد مضى خمسة أشهر من تاريخ سربانه، فإن الدعوى تقدر بمجموع المقابل النقدى عن المدة الباقية من العقد وهي ٧ شهور، فتكون ٧ شهور؟ • ٥ جنيها = ٣٥٠ جنيها، وتضحى الدعوى من الحكمة الجزئية (١٤).

وإذا كانت مدة الايجار غير معينة بالعقد، فإن الإيجار يعد طبقا للمادة

- (١) السنهوري الوسيط جـ١ طبعة ثانية ص ١٧٩.
 - (٢) تناغو في عقد الإيجار ص٦.
- (٣) نقض طعن رقم ٣٠٧ لسنة ٤١٦ق جلسة ١٩٧٣/٣/٢٧ طعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٠ .
- (٤) يلاحظ أنه إذا نص في نص في عقد الإيجار على أن الايجار مشاهرة قابل للامتداد من شهر إلى آخر، فان الايجار يكون ممقودا لمدة شهر واحد قابلا للامتداد من شهر إلى آخر، فان الايجار يكون ممقودا لمدة شهر واحد قابلا للامتداد من شهر إلى آخر برغيته في إنهاء المقد، وتقدر قيمة الدعوى بالمقابل النقدى عن المدة الباقية من الشهر موسى في الجزء الثاني من الطبعة السابعة ١٩٧٨ ص ١٩٧٨ الهامش طنطا الإبدائية في ٤ يناير سنة ١٩٧٩ الدعوى ١٩٧٦ لسنة ١٩٧٨ مدنى الامكندرية الإبتدائية في ١٩٧٨ لسنة ١٩٧٩ الدعوى ١٩٧٦ لسنة ١٩٧٩ مدنى مدنى.

٩٣٥ مدنى منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، فإذا كانت الأجرة مشاهرة كان الهيجار منعقدا كان العقد منعقدا لمدة شهر، وإذا كانت الأجرة سنوية كان الإيجار منعقدا لمدة سنة، فأحكام الامتداد القانونى للإيجار ليس من شأنها أن تجمل العقد في هذه الحالة منعقدا لمدة غير معينة، لأن الامتداد القانونى للإيجار وما للإيجار لا يلحق العقد إلا بعد انتهاء مئته، ففكرة الامتداد القانونى للإيجار وما يترب عليها من آثار، بخمل العلاقة الإيجارية فى فترة الامتداد استمرارا للمقد الأول.

أما إذا رفعت الدعوى بعد انتهاء المدة الاتفاقية، أى بعد انتهاء مدة السنة في المثال السابق أو بعد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة في حاله عدم تعيين مدة الإيجار بالمقد، فإن الدعوى تضحى غير مقدرة القيمة لأن عقود إيجار الأماكن تمتد امتدادا تلقائيا بقوة القانون بعد انتهاء مدتها الأصلية المتفق عليها فيها دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها المقد تلقائيا أو مدة محددة قابلة للامتداد مالم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد، متى كان المقد يعتبر طبقا للقواعد العامة منعقدا أو محددا للفترة المائية لدفع الأجرة، وبللك تكون الفترة الباقية من العقد غير معينة، وبالتالى غير مقدرة القيمة وزائدة على حصمة آلاف جنيه.

وهذا الرأي هو المستفاد من قضاء محكمة النقض، إذا ذهبت إلى ان:

(أ) - « لما كان ذلك وكان لامحل لإطلاق القول بأن الامتداد القانوني لعقد الإيجار يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية أو التي صار امتداده العبها طبقا لأحكامه وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للامتداد الاتفاقي بإيلاء التنبيه بالرغبة دون الأحوال التي تكون المدة المينة التي صار امتداده إليها وفقا لأحكام العقد ذاته لما تتقضى لعدم إيداء التنبيه بالإخلاء في الميعاد، لأن المشرع قد فرض بنصوصه الآمرة امتداد عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين

إيجار الأماكن إلى مدة غير محدودة دون حاجة إلى توافق إرادة العاقدين صريحة أو ضمنية، مادامت مدة العقد الأصلية المتفق عليها قد انتهت، ولا اعتداد بكون هذه المدة قد صار تجديدها بعدم توجيه التنبيه بالإخلاء من أى من العلرفين أو امتدت اتفاقا، أو اعتبر الإيجار منقدا للفترة المبينة لدفع الأجرة تبعط لصم الاتفاق على المدة أصلا أو عدم تعيينها أو تعذر إلياتها في معنى المادين ١٩٦٥، ١٩٩٩ مدنى، يؤيد ذلك أنه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه في عدم تجديد العقد أن عقود إيجار الأماكن في عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديدا للعقد لأن عقود إيجار الأماكن المشار إليها لانتجى بانتهاء مدتها بل نمتذ إلى مدة غير محدودة كما سلف القول وتنظم هذا الامتداد وتضع ضوابطه ويحكم آثاره قوانين إيجار الأماكن بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين الملاقة الإيجارية خلال مدة المقد الانتفاقية أو الممتدة اتفاقا وتلك التي تليها بسبب الامتداد القانوني لأن هدا الأطر لاتنفي أن التنبيه المشار إليه فقد فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من المعزة المعتداد القانوني لأن

(طمن رقم ۲۱۲ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

⁽۱) وقد انتقد الدكتور سليمان مرقس هذا الحكم في الجزء الثاني من مؤلفه المشار إليه الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٥٨٥ هامش (٣٣) استنادا إلى أن نص المادة ٣٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٧ (م٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة عليها على ١٩٦٧ مهذا من ألقانون ١٣٦ لسنة ١٩٩٨) يقول فولو انتهت الملدة المتفق عليها في المقده ولايحدد المدة، بالمنة الأصلية، الأمر الذي يجملها تشمل كل المدة المتفقى عليها في المقد أيا كانت طريقة تعيينها، أي سواء كانت محددة يتفين بانتهائها العقد من تلقاء ذاته أم مدة محددة قابلة للامتداد إلى مدة أو مدد أخرى معينة، ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في موعد معين بعلم رخبته في الامتداد، أو المدة الدينة لدفع الأجرة.

(_)- ولما كان ذلك وكان الامتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بانتهاء مدته الأصلية المتفق عليها فيه، دون تفرقة بين مدة ينقضي بانتهائها العقد تلقائها، أو مدة محددة قابلة للامتداد مالم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد، أو متى كان العقد يعتبر طبقا للقواعد العامة منعقدا أو مجددا للفترة المعينة لدفع الأجرة، ذلك لأن صدور قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة التي قررت الامتداد القانوني لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية، أفقد التنبيه برغبة المؤجر في إنهاء العقد القابل للامتداد امتدادا اتفاقها فائلته طالما أنه لايترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر، فصار قعود المؤجر عن إرسال التنبيه المشار إليه لايمد دليلا على قبوله الامتداد الاتفاقي بعد انقضاء مدة العقد الأصلية، الأمر الذي يجعل الامتداد القانوني متحققا بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة في عدم الامتداد الاتفاقي، يؤيد هذا النظر أنه لايقبل أن يطالب القانون المؤجر بإبداء رغبته في عدم بجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة، في الوقت الذي يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وإنهائها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لايقدح في ذلك- وعلى ما جرى به قضاء هذه الحكمة- أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الايجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقا، وتلك التي تليها بسبب الامتداد القانوني لأن هذه الآثار لاتنفي أن التنبيه المشار إليه فقد فاثلته وجدواه المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانوني. .

(طعن رقم ۲۸۱ أستة ٤٨ ق جلسة ۲۸۱ (۱۹۷۹/۳/۲۱)

المناف المنافة المراقب المنافق المنافقات باعتبار مجموع المقابل التقدى عن المبنا المنافق المراقب باعتبار مجموع المقابل التقدى عن المنافق المنافقات باعتبار مجموع المقابل التقدى عن المنافق المنافق المنافق المنافق على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لحكمه امتدادا النواع - قد أضفى على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لحكمه امتدادا قانونيا غير محدود المدة، مما تعتبر معه قيمة عقد الإيجار - وعلى ما جرى به المرافعات - قبل تعديلها بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ - تعتبر قيمتها زائدة على مائين وحمسين جنيها، ويكون الاختصاص بنظر الدعوى للمحكمة الابتدائية، لما كان ذلك وكانت الدعوى المائلة تتعلق بإبطال عقد إيجار شقة النواع الدى حرره الطاعن للمطعون ضدهما السادسة والسابع - فإن محكمة الاسكندرية الابتدائية تكون هي المقتصة قيميا بنظر الدعوى».

(طعن رقم ٤٤ أسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٧/٢٧)

٧ - وإذا كانت مدة الايجار في العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة لامتدادها بقوة القانون إلى أجل غير معين وإذا كانت دعوى المستأجر بمنع تمرض المؤجر له وتمكينه من الانتفاع بالمين استنادا إلى عقد استئجاره لها في حقيقته دعوى بصحة العقد ونفاذه تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها وفقا لنص المادة مدت في محددة يكون المرافعات فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد إلى مدة غير محددة يكون المقابل النقدى لهذه المدة غير محدد ويكون الطلب في المدعوى غير قابل للتقدير بحسب القواعد الواردة في قانون المرافعات وبالتالى تعتبر قيمة الدعوى زائدة على خمسمائة جنيه طبقا لنص المادة ٤ من القانون المرافعات بنظر الدعوى القانون المرافعات بنظر الدعوى القانون المذكور وتكون المحكمة الابتدائية هي المختصة قيميا بنظر الدعوى إحمالا لنص المادة ٤ من إمالا لنص المادة وقد فصل في المقانون المدون فيه وقد فصل في

النزاع المطروح عليه باعتبار أن الحكمة الابتدائية هي صاحبة الاختصاص بالفصل في الدعوى يكون متفقا وصحيح القانون».

(طعن رقم ۱۸۱۸ استة ۵۱ جلسة ۱۹۸۹/۱/۱۸ عیر منشور)

حموي تحديد (جرة الاماكن التي لاتخضع في تقدير أجرتها لقرارات لجان تقدير الاجرة:

دعوى غديد الأجرة القانونية للمين المؤجرة - التى لاتخضع في تقدير أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة - هى دعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر، ومن ثم فإن قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها، وإذ كان عقد الإيجار يمتد امتدادا تلقائيا بقوة القانون بعد انتهاء منته الأصلية، فإنه يضحى غير مقدر القيمة، وتكون قيمته زائدة على خمسة آلاف جنيه (م) عمرافعات).

وفي هذا قضت محكمة النقض با'ن:

«الم كانت مدة الإيجار في العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة بعد انتهاء مدتها الأصلية لامتدادها بحكم الأماكن أصبحت غير محددة بعد انتهاء مدتها الأصلية لامتدادها بحكم جرى به قضاء هذه المحكمة ـ دعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها، فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الأصلية إلى مدة غير محددة طبقا لأحكام قوانين إيجار الأماكن، فتصبح قيمته زائدة عن النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية، ويجوز استثنافه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ۲۲۵ لسنة ۵۰ جلسة ۱۹۸۰/۳/۲۸ - ذات المسالً طعن رقم ۲۷۸ لسنة ۵۶ جلسة ۱۹۷۸/۱۱/۲۹)

٣- دعوى تخفيض الاجرة:

دعوى تخفيض الأجرة مبناها بطلان الانفاق على أجرة نزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون، وهو بطلان متعلق بالنظام العام (طعن رقم ٢٦٥ لسنة ١٤ق جلسة ٤١ق جلسة ١٣٦٠ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٦٥) فهى دعوى بطلب إبطال عقد مستمر، وتقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها، وإذ كان عقد الإيجار يمتد امتدادا تلقائيا بقوة القانون بعد انتهاء مدته الأصلية، فإنه يضحى غير مقدر القيمة، وتكون قيمته زائدة على خمسة آلاف جنيه (م١٤ مراة مراها)).

٤- دعوي المطالبة بالاجرة (و المطالبة بالزيادة في الاجرة:

تقدر قيمة هذه الدعوى بقيمة الأجرة المطالب بها، أو بقيمة الريادة في الأجرة المطالب بها، فإذا كانت الأجرة القانونية للعين مثلا ٢٠ جنيها شهريا، وطالب المؤجر بأجرة ثلالة أشهر، كانت قيمة الدعوى ٦٠ جنيها، وتدخل في نصاب المحكمة الجزئية، ويسرى هذا التقدير سواء رفعت الدعوى أمام المحكمة مباشرة، أم كانت تتوافر في المطالبة شروط استصدار أمر الأداء.

أما إذا حصل نزاع في أصل الحق، كأن يدعى المستأجر أن الأجرة المطالب بها غير مستحقة، المطالب بها غير مستحقة، المطالب بها غير مستحقة، فإن قيمة الدعوى تقدر بقيمة أصل الحق وذلك عملا بالمادة ٤٠ من قانون المرافعات (٢).

⁽١) مرقس جــ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٥٨٩ ومابعدها.

 ⁽۲) وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٧٦٤ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٩٨٠/١٢/١٣ (غير منشور) بأن:

لما كان المقرر بالمادة ٢٢٣ من قانون المرافعات أنه وتقدر قيمة الدعوى فيما
 يتعلق بنصاب الاستثناف وفقا لأحكام المواد من ٣٦ إلى ١٨٤١. وكانت =

٥- دعوي الطود المرفوعة من مستاجر ضد مستاجر آخر استنادا إلي
 إفضاية عقده:

قضت في ذلك محكمة النقض با'نه:

ولما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المسلمون فيه أن المطمون عليه الأول طلب الحكم بطرد الطاعن وإخلاء المين المتنازع عليها استنادا إلى استفجاره لذات العين وأفضليته في حيازتها تنفيذا لمتنازع عليها الأول يستلزم المقد الإيجار، ولما كان الفصل في طلبات المطمون عليه الأول يستلزم المفاضلة بين بعقده وعقد الطاعن المستأجر من نفس المؤجر له وكانت هذه الطلبات تقتضى الفصل في صحة عقد إيجاره ونفاذه حتى تكون له الأولوية على عقد إيجار الطاعن، فإن تقدير قيمة الدعوى في هذه الحالة وعلى ما بحرى به قضاء هذه المحكمة يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة عقد إيجار المعلمون عليه الأول وإذ كانت تلك المدة طبقا لقوانين إيجار الأماكن مستمرة إلى مدة غير معلومة فإن قيمة الدعوى تكون مجهولة ومن ثم تمتبر مستمرة إلى مدة غير معلومة فإن قيمة الدعوى تكون مجهولة ومن ثم تمتبر أكثر من ٢٥٠ جنيه ويكون الاختصاص بنظر المنازعة منعقدا للمحكمة

(طمن رقم ۱۰۲۵ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

= المادة ٤٠ قد نصت على أن وإذا كان المطلوب جزءا من حق قدرت الدعوى بقيمة هذا الجزء إلا إذا كان الحق متنازعا فيه، ولم يكن الجزء المطلوب باقيا منه، فيكون التقدير بقيمة الحق بأكمله.... وكان الثابت بالأوراق أنه وإن كانت الدعوى قد رفعت بطلب قيمة زيادة الأجرة المدعى باستحقاقها عن منة محدودة إلا أن الطاحة وقد تمسكت بعدم استحقاق تلك الزيادة أمسلا عن الحين المؤجرة فإنه لملك تكون الملازعة نه استطالت إلى أصل الحق في اقتضاء الزيادة المطالب بها وعدم انطياق حكمها على العين المؤجرة وقفا لطبيعتها ومن ثم تكون الدعوى بللك غير مقدرة القيمة وبالتالي تعتبر قيمتها زائدة على مبلغ مائين وخصين جيها طبقا للمادة ٤١ مرافعات ويكون الحكرم الصادر فيها حائزا استثنافه... الغ٥.

٣- دعوى المطالبة بقيمة استملاك المياه:

تأخد هذه الدعوى حكم دعوى المطالبة بالأجرة، فقد جعل قانون إيجار الأماكن قيمة استهلاك المياه ملحقة بالأجرة (م٣٧) ووضع قواعد الالتزام الماكن قيمة السلط المدعلية بها- وعلى ذلك تقدر قيمة الدعوى بقيمة المبلغ المدعى به، أمام إذا دار نزاع بين المؤجر والمستأجر حول تحديد قيمة استهلاك المياه التي يلتزم بها المستأجر شهريا، فإن الدعوى تضحى غير مقدرة القيمة باعتبار أن هذه القيمة تستحى طالما استمر عقد الايجار.

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقش في حكمها الصادر بتاريخ ۱۹۷۹/۱۲/۳۳ في الطعن رقم ۲۷۲ لسنة ٤١ق بان:

وحيث أن هذا النعى مردود، ذلك أن المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وإن كانت تقضى بأن تختص المحكمة الابتدائية بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تعلييقه وإن كانت قيمتها تقل عن مائتين وخصسين جنيها، ولم يرد به نص يجيز الطمن في الأحكام الصادرة في تلك المنازعات مهما كانت قيمتها، وكان مفاد ذلك أن المشرع جعل الطمن في هذه الأحكام خاضما للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات، إلا أنه لما كانت عقود إيجار الأماكن المشار إليها تعتبر محتدة تلقائيا لمدة غير محدودة بحكم التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن المتي منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وكان المنوث في الدعوى يدور حول تخديد قيمة استهلاك المياه وما إذا كان المطمون ضدهم يلتزمون بقيمة استهلاك كهم الفعلي للمياه كما جاء بعقد الإيجار فتبقد قيمتها بقيمة الاستهلاك الحاصل في المدة المطالب عنها أو أن عقد الإيجار تمدل في هذا الخصوص باتفاق لاحق يحدد مقابل استهلاك المياء بمبلغ ثابت يضاف للأجرة، أخذا بما تمسك به المطعون ضدهم، فتعتبر بمبلغ ثابت يضاف للأجرة، أخذا بما تمسك به المطعون ضدهم، فتعتبر بمبلغ ثابت يضاف للأجرة، أخذا بما تمسك به المطعون ضدهم، فتعتبر بمبلغ ثابت يضاف للأجرة، أخذا بما تمسك به المطعون ضدهم، فتعتبر بمبلغ ثابت يضاف للأجرة، أخذا بما تمسك به المطعون ضدهم، فتعتبر

قيمتها غير محددة باعتبار هذا المبلغ يستحق طالما استمر عقد الإيجار لمدة غير معلومة تلقائيا طبقا لأحكام قوانين إيجار الأماكن، عما يجعل قيمة هذا الاتفاق غير قابلة للتقدير، وإذ كان الفصل في الدعوى يقتضى بحث قيام هذا الاتفاق ونفاذه من علمه، فإن قيمتها تكون غير قابلة للتقدير، فتمتبر قيمتها للزفعات، ويكون الحكم المعادر فيها جائزا استثنافه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم جواز الاستثناف، وبقبوله شكلا فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وإن أخطأ في تقريراته القانونية من أن الأحكام التي تصدر في جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ قابلة للاستثناف باعتبارها غير مقدرة القيمة مادام انتهى إلى التيجة الصحيحة مما يجعل هذا الخطأ غير منتجه.

 الدعوي التي يدور جوهر النزاع فيها عما إذا كان عقد الإيجار واردا على مكان خال أو على مكان مفروش:

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن

١- و إذا كان جوهر النزاع حول طبيعة الملاقة الإيجارية بين الطرفين وما إذا كانت عن عين خالية فيمتد عقد إيجارها أم عين مفروشة فلا يمتد المقد، ولما كانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد المقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد المقد إليها، وكانت المدة المشار إليها في الدعوى المطروحة غير محدودة فإن هذه الدعوى تكون غير قابلة لتقدير قيمتها فينعقد الابتدائية ويجوز الطعن في الحكم الصادر فيها بالاستئناف.

(طعن رقم ۱۵۵۸ لسنة ۵۱ جلسة ۱۹۸۲/۲/۱۰)

٢- الدعوى التي يقيمها المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار ويدور النزاع فيها حول امتداده تقدر قيمتها طبقاً للمادة ١٨٣٧ من قانون المرافعات وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة في المقد إذا لم يكن قد نفذ أو المدة الباقية متى نفذ جزئيا فإن امتد العقد بقوة القانون إلى مدة غير محددة فإن المدة الباقية منه أو التي يقوم النزاع على امتداده إليها تكون غير محددة ويكون المقابل النقدى عنها غير معدد ويكون طلب فسخ المقد أو امتداده طلبا غير قابل لتقدير قيمته وتعتبر الدعوى زائدة عن مائتين وخمسين جنهها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات قبل تمديلها بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة بالابدائية، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استثنافه.

(طعن رقم ۳۰۸ لسنة ۲۰۵ جلسة ۱۹۸۳/۱/۲٤)

٣- دتقدير قيمة الدعوى في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وجوب الرجوع إلى القواعد العامة لتحديد المحكمة المختصة قيميا وتعيين نصاب الاستثناف. المنازعة حول امتداد عقد الإيجار. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها وجواز استثناف الحكم الصادر فيهاه.

(طعن رقم ۹۷۳ أسنة ۵۳ق جلسة ۱۹۸۷/۱/۲۸ – لم ينشر)

 ٤ و تعلق المنازعة في الدعوى بامتداد العقد. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. أثره. اختصاص المحكمة الابتدائية قيميا بنظرها. المادتان ٨/٣٧٠)
 ١ كمرافعات.

(طعن رقم ۳۲۳ لسنة ٥٦ جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧ لم ينشر)

 ٥ - وطلب إنهاء عقد إيجار المسكن المفروش لانتهاء مدته. دفاع المستأجر بأن عقد الإيجار المفروش قد لحقه الامتداد القانوني طبقا للمادة ٤٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مؤداه. وجود نزاع حول امتداد عقد الايجار. أثره. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. جواز استثناف الحكم الصادر فيها، .

(طعن رقم ۹۰۹ لسنة ۵۳ق جلسة ۹۰۹ (۱۹۸۹/۵/۲۰)

٣- وتعلق المنازعة في الدعوى بامتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا من عدمه. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة وانعقاد الاختصاص بنظرها للمحكمة الإبتدائية المادنان ٨/٣٧٤ ع مرافعات.

(طعن رقم ٣١٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٩/٧- لم ينشر)

ويسرى ما بَقدم على الدعاوى التى يثور فيها النزاع حول ما إذا كان عقد الإيجار واردا على أرض فضاء لاتخضع لأحكام الامتداد القانوني أم أنها مكان يخضع لهذه الأحكام.

الاختصاص المعلى:

٧٧- (١) القاعدة العامة:

تخضع المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن للقواعد العامة في الاختصاص الحلى المنصوص عليها في قانون المرافعات.

وقد نصت المادة ٤٩ مرافعات على أن: «يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، مادام لم ينص القانون على خلاف ذلك.

فإن لم يكن للمدعى عليه موطن في الجمهورية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها محل إقامته.

وإذا تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن أحدهم، أما إذا كانت المنازعة متعلقة بأجرة المسكن فإنه يحكمها نص المادة ٥٦ مرافعات التي تجرى على أن: (في المنازعات المتعلقة بالتوريدات والمقاولات وأجرة المساكن وأجور العمال والصناع والأجراء يكون الاختصاص لمحكمة موطن المدعى عليه أو للمحكمة التي تم الاتفاق أو نفذ في دائرتها متى كان فيها موطن المدعى ١٠٤٠.

(١) ويرجع أيضا إلى نص المادة (٥١) مرافعات بالنسبة للدعاوى الجزئية التي ترفع على الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الهتيات المامة أوالمؤسسات المامة فقد نصت على أن يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها مقر المحافظة مع مراعاة القواعد المتقدمة وإلى نص المادة (٥١) مرافعات بالنسبة للدعاوى المتعلقة بالشركات أو الجمعيات القائمة أو التي في دور التعبقية أو المؤسسات الخاصة فقد نصت على أن يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها مركز إدارتها مواء أكانت المدعوى على الشركة أو الجمعية أو المؤسسة أم من الشركة أو الجمعية أو المؤسسة أم من الشركة أو الجمعية أو المؤسسة أم من عضو على آخر، ويجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التي يقع في دائرتها فرع عضو على آخر، ويجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التي يقع في دائرتها فرع الشركة أو الجمعية أو المؤسسة وذلك في المسائل المتصلة بهذا الفرع.

وإلى المادة (١/٥٩) مرافعات بالنسبة للدعاوى المتضمنة طلب انتخاذ إجراء وقتى فقد جعلت الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه أو الحكمة المطلوب حصول الإجراء فى دائرتها.

وإلى المادة (٢/٥٩) مرافعات بالنسبة للمنازعات المستعجلة المتعلقة بتنفيذ الأحكام والسندات فقد جعلت الاختصاص للمحكمة التي يجرى في دائرتها التنفيذ.

وإلى المادة (٣٠) مرافعات بشأن الطلبات المارضة فقد جعلت الاختصاص ينظرها للمحكمة التى تنظر الدعوى الأصلية على أنه يجوز للمدعى عليه فى طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص الحكمة إذا ثبت أن الدعوى الأصلية لم تتم إلا يقهد جلبه أمام محكمة غير محكمته.

وإلى المادة (٦١) مرافعات بالنسبة لمن لايكون لهم موطن أو محل إتامة في مصر فقد جملت الاختصاص بالنسبة لهم للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى أو محل إقامته فإن لم يكن له موطن ولامحل إقامة كان الاختصاص فحكمة القاهرة. ويجب مراعاة ما نصت عليه المادة ٦٢ مرافعات من أنه اإذا اتفق على اختصاص محكمة معينة يكون الاختصاص لهذه المحكمة أو للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، على أنه في الحالات التي ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة على خلاف المادة ٤٩ لايجوز الانقاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص».

وبذلك يكون القانون قد عدل عن القاعدة التى قررتها المادة ٢/٤٠ من القانون وقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى وهى جعل الاختصاص المحلى فى جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون من اختصاص المحكمة الكاثن فى دائرتها المقار(١٠).

٧٤- (ب) الاستثناءات على القاعدة السابقة:

ترد على القاعدة العامة السابقة في الاختصاص المحلى بالمنازعات المتعلقة بقانون إيجار الأماكن عدة استثناءات ورد بشأنها نص صريح في القانون ومن أمثلة هذه الاستثناءات مايأتي:

 ا سانست عليه المادة (۱۸) من القانون من أن الطمن على قرارات لجان تخديد الأجرة يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر (أنظر شرح المادة ۱۸).

٢- ما نصت عليه المادة (٢٨) من القانون من أنه إذا تبين عدم إمكان
 إعادة الحق أو الميزة التي كان ينتفع بها المستأجر وحرمه منها المؤجر جاز

أما الاختصاص المحلى في ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و٤٢ لمنة ١٩٦٢ فكان ينعقد للمحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة، فقد نصت المادة (١٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن وترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى الحكمة الابتدائية المختصة».

وراجع في شأن القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بند ٦٨ هامش (٥).

للمحكمة الإبتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة (أنظر شرح المادة ٢٨).

٣ مانصت عليه المادة (٥٩) من القانون من أن الطعن في القرار الصادر من اللجنة المشكلة طبقا للمادة (٥٧) يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار.

٧٥- (ج) القاعدة (ن الاختصاص المحلي في منازعات إيجار الاماكن لابتعلق بالنظام العام:

القاعدة العامة في قانون المرافعات أن الاختصاص المحلى لا يتعلق بالنظام العام (م١٠٨ م مرافعات) ومن ثم فإنه يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالفه، كما يصح النزول عنه صراحة أو ضمنا، ولا يجوز للمحكمة التصدى له من تلقاء نفسها.

ولايستثنى من ذلك سوى مانصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٢ مرافعات من أنه في الحالات التي ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص للحكمة على خلاف حكم المادة ٤٩ لايجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص، فإن حكمها مما يتعلق بالنظام العام(١١).

ويسرى ما تقدم على قواعد الاختصاص المحلى في منازعات إيجار الأماكن.

(١) وقد أوضحت ذلك محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٠/٥/١٤ في الطعن رقم
 ٥٩٧ لسنة ٥٤٥ (غير منشور) إذ قضت بأن:

ورحيث أن هذا النمى صحيح، ذلك أن جمل الاختصاص فى المنازعات الإيجارية الناشقة عن تعلييق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع للمحكمة الكائن فى دائرتها المقار حملا بالمادة ٢/٤٠ منه خلافا للقاعدة العامة المنتصوص عليها فى المادة ٤٤ من قانون المرافعات يترتب عليه أنه لا يجوز الاتفاق مقدما على مخالفته طبقا للمادة ٢/٦٧ من هذا القانون الأخير، إلا أن ذلك لاينفى أن هذا الاختصاص محلى، لاتعلق قواعده عنا قاعدة حظر الاتفاق مقدما على مخالفته بالنظام العام، ومن ثم قلا يجوز تت

مادة (٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن العبادرة فى شأنها قرارات استيلاء لشظها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لعبالحها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى عُلى المادة كما هي.

الشرح

٧٦-(١)- وضع مالك العقار المنزوعة ملكيته:

إذا قام داتنو مالك العقار بنزع ملكية المقار لاقتضاء حقوقهم من ثمنه وحكم برسو المزاد على المشترى، كان نزع ملكية المقار بمثابة بيعه، فإذا كان العقار كله أو بعضه مشغولا بالمالك نفسه فإنه طبقا للقواعد العامة— يكون شاغلا له بلا سند ويحق للقضاء المستمجل طرده إذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ولذا ألت المادة بحكم يعد استثناء من القواعد العامة إذ جعلت العلاقة بين مالك العقار المنزوعة

= للمحكمة من تلقاء نفسها الحكم بعدم الاختصاص دون دفع من الخصم قبل إبداء أى طلب أو دفاع في الدعوى أو دفع بعدم القبول عملا بالمادة ١٠٨ من قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطمون عليه لم يدفع بعدم اختصاص محكمة القاهرة الابتدائية محياب بنظر الدعوى وباحتصاص محكمة الاسكندرية الكائن بالترتها المقار، فإن الحكم إذ قضى بذلك يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، ويتعين نقضه (ذأت المبدأ طمن رقم 170 لسنة ٤٠٥ الصادر بذأت الجلسة).

ملكيته والراسى عليه المزاد فيما يختص بما يشغله من العقار علاقة مالك بمستأجر، حتى يظل المالك المنزوعة ملكيته شاغلا لهذا العقار، وتسرى على العلاقة بينهما أحكام الباب الأول من القانون ومنها التحديد القانوني للأجرة والامتداد القانوني للإيجار(١٠).

وقد راعى المشرع فى هذا الحكم حالة المالك المنوعة ملكيته ظم يشأ أن يضيف إلى فقده عقاره، طرده أيضا منه خاصة فى ظل الأزمة الطاحنة فى الأماك...

ويسرى هذا الحكم على مالك العقار المنزوعة ملكيته أيا كان الغرض الذى يشغل فيه العقار، فلا يشترط أن يكون هذا الغرض هو السكنى فعبارة «مايشفله من هذا العقار» الواردة بالنص عبارة عامة تشمل شفله للسكنى ولغير ذلك من الأغراض، فإذا كان العقار عبارة عن حانوت يقيم مالكه بخارة فيه، فإنه يستمر في شغله رغم بيعه بالمزاد العلني(٧).

ويذهب الرأى الغالب إلى أن نص الفقرة الأولى من المادة جاء مطلقا، فيسرى على كل عقار نزعت ملكيته سواء أكان واقعا في إحدى البلاد والمناطق المبينة في المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن، أم واقعا في غير هذه البلاد والمناطق إذ يدل اطلاقه على أنه لايشترط أن تكون الأماكن المنزوعة ملكيتها واقعة في البلاد والمناطق المشار إليهالا؟)، ولكننا نؤيد ما ذهب إليه البعض من أن نص المادة الأولى من القانون قاطع وصريع في أن أحكام الباب الأول كله، بما فيها حكم المادة السادسة يسرى فقط على البلادوالمناطق

⁽۱) الستهوري من ۹۱۶.

⁽٢)شنب ص ١٣.

⁽٣) السنهوري ص ٩١٤- مرقس جـ١ ص ٣٦.

المبينة بالمادة الأولى، ولما كان قانون إيجار الأماكن قانونا استثنائيا فان الأحكام الواردة به لايتوسم في تفسيرها، ولايقاس عليها طبقا للقواعد العامة(١٠).

٧٧- (ب) الاماكن الصادرة في شائما قرارات استيلاء:

للمولة أن تستولى على بعض الأماكن استيلاء مؤقتا للمنفعة العامة، وقرار الاستيلاء قرار إدارى يصمدر عن إرادة منفردة. وتخضع المنازعات المتعلقة بالاستيلاء للقانون الإدارى، وتدخل في اختصاص القضاء الإدارى.

أما إذا استقر أمر الاستيلاء وكان صحيحا أو حكم نهائيا بصحته، فإن المكان المستولى عليه يعتبر في حكم المؤجر إلى الجهة التي تم الاستيلاء لعبالحها.

أمام إذا لم يتم الاستيلاء وفق القانون، فإن المكان يظل بمنأى عن الخضوع لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن(٢٠).

إنما يجب لسريان النص أن يكون الغرض من الاستيلاء على المكان هو وشغله لا لغرض آخر كالهدم مثلا⁽¹⁷⁾.

٧٨- الآثار التي تترتب علي اعتبار الاماكن الصادرة بشائها قرارات استيلاء مؤجرة.

يترتب على اعتبار الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، خضوع هذه الأماكن لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن، فتسرى على الطرفين الالتزامات التي يرتبها

⁽١) عنير طيعة ١٩٧٧ ص ٤٦.

⁽٢) عنبر طبعة ١٩٧٧ من ٤٧.

⁽٣) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٧.

هذا الباب على عاتق كل منهما، فإذا تخلفت الجهة المستولية عن الوفاء بالأجرة في مواعيدها مثلا جاز الحكم بإخلائها من العين التي تشغلها بموجب قرار الاستيلاء(١٠).

وفي هذا قضت محكمة النقض با'ن:

وإذا كانت المادة ٢/٦ من القانون رقم ٤١ لسنة ١٩٧٧ تنص على اعتبار الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحهاء وإعمالا لهذا النص يعتبر المطعون ضده الثالث بصفته مستأجراً للعين محل النزاع، ولما كانت المادة ٢٧ من هذا القانون توجب على المستأجر الوفاء بالأجرة إلى المؤجر ويحق للمؤجر طلب الإخلاء إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة وذلك عملاً بالمادة ١/٣١ من القانون المذكور، وإعمالاً لقاعدة حلول من انتقلت إليه الملكية بالتسجيل محل المؤجر حلولاً قانونياً على ما سلف بيانه فإن الطاعنين وقد قدموا الحكم المشهر يرقم (....) لسنة ١٩٧٩ شهر عقاري الأقصر يفيد انتقال ملكية عقار النزاع إليهم وهو حجة فيما بين أطرافه بالنسبة إلى الغير وكان الثابت أن الطاعنين أنذروا المطعون ضدهما الثاني والثالث يصفتهما في (.....) يضرورة سداد الأجرة إليهم لانتقال ملكية العقار إليهم بموجب الحكم المشهر سالف البيان وكانوا قد قدموه لحكمة أول درجة بجلسة (.....) أثناء نظر دعوى النزاع المتداولة بين الطرفين وهو دليل على علم المستأجر بحلول الطاعنين محل (....) المالك السابق في الملكية، وكان الثابت من تقرير خبير الدعوى أن الأجرة عن المدة من ١٩٧٦/١/١ حتى ١٩٧٨/٤/٣٠ قد سددتها الجهة المستأجرة للبنك العقاري بالمنيا نفاذاً لحجز ما للمدين لدى الغير التنفيذي الموقع على المالك السابق ويعتبر ذلك مبرئاً لذمة المستأجر إذا تم قبل انتقال الملكية الي

⁽١) مصر الابتدائية في ١٩٥٥/٤/١٤ الدعوى رقم ١٩٢٩ لسنة ١٩٥٥.

فالثابت من الديد أن السائر وأراد إيداعها يخزينه الضرائب. ا

رقم (...) في ١٩٨١/١/١٨ زلم يتم الإيداع وردت إلى المستدر الم إيداعها بخزينة محكمة ثنا الابتدائية في ١٩٨٢/١١/١٠ باسم ورثة المالك شم توالى إيداع الأجرة بعد ذلك بخزينة المحكمة بشيكات، وقد كان إيداع الأجرة من ١٩٨٢/١/١٨ فد تم بعد ١٩٨١/١/٢٨ بعد علم المطمون ضده الشالث بعسفته بالحكم المشهسر المقدم بدعوى النزاع في ١٩٨٠/١١/٢٣ ومن ثم فإن هذا الإيداع وقد تم باسم ورثة المالك السابق لابرأ به ذمته من دين الأجرة حتى ولو كان مستوفياً لشروط العرض والإيداع المنصوص عليها في قانون حتى ولو كان مستوفياً لشروط العرض والإيداع المنصوص عليها في قانون المأونات. لما كان ذلك، وكان هذا الواقع مطروحاً على محكمة الموضوع إلا أن الحكم المطمون فيه أغفل دفاع العاعنين وذهب إلى ضرورة استصدار أن الحكم المطمون فيه أغفل دفاع العاعنين وذهب إلى ضرورة استصدار رفع الدعوى ورب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان مما يبيب الحكم برجب تقضهه.

(طمن رقم ١٥٧٤ أسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩

 ٢- «قرارات الاستيلاء للمصلحة العامة صدورها صحيحة ووضع جهة الاستيلاء يدها على المقار أثره. نشوء علاقة إيجارية بينها وبين مالك العقار خضوعها للتشريعات الاستئنائية (م٢/٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

(طعن رقم ۹۷۷ لسنة ١٠ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٩)

إلا انه يراعي في هذه الصدد عدة (مور تعرض لها فيما يا تي: اولاً:

أن أحكام الباب الأول تسرى على هذه الأساكن في الحدود التي

لاتتمارض فيها هذه الأحكام مع أحكام القوانين المنظمة للاستيلاء، فإذا كان القانون الذى تستند إليه السلطة العامة في الاستيلاء على المكان يحدد أسس تقدير الأجرة أو التعويض الذى يدفع إلى مالك المكان المستولى عليه. فإنه يجب اتباع هذه الأسس، وطرح أحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالحد الأقصى للأجرة (١) و مثل ذلك المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٥٥ الخاص بشئون التعوين (المعلل بالقانون رقم ١٩٥٨ لسنة ١٩٥٧ والمرسوم بقانون رقم ٩٥٠ لسنة ١٩٥٧) فقد وضع قواعد خاصة لتقدير التعويض عند الانتفاع بالأشياء المستولى عليها.

ثانية

أنه لاتسرى على الأماكن المستولى عليها أحكام الامتداد القانوني للإيجار، إذ بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لايجوز أن تتجاوز مدة الاستيلاء ثلاث سنوات فقد نصت المادة ١٦ منه على أن: دخدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى. عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى أيهما أقرب ويجب إعادة العقار في نهاية هذه المدة بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تمويض عن كل تلف أو نقص في قيمته.

وإذا دعت الضرورة إلى مد الثلاث السنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضى هذه المدة بوقت كاف إجراءات نزع الملكية الغه.

Шü

أن المشرع لم يقصد تغيير طبيعة العلاقة المترتبة على الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني، على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام قانون إيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار، فإذا أقامت الجهة المستولية بناء على العقار المستولى عليه فلا يحكمه نص المادة ٥٩٢ مدنى الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار في القانون المدنى وإنما تسرى عليه أحكام الالتصاق المنصوص عليها في المادة ٩٢٤ من هذا القانون.

وفيما يلى بعض الأمثلة على ما تقدم من قضاء محكمة النقض.

٧٩- قضاء النقض،

١ - ومفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن عقد الإيجار من العقود الرضائية وأنه إذا انتفع شخص بشيء بغير رضاء من مالكه لايعد مستأجرا. ولما كان القرار الذي يصدر بالاستيلاء مؤقتا على عقارات الأفراد طبقا للقواعد التي أوردها المشرع في القانون رقم ٧١٥ لسنة ١٩٥٥ والتي خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الأفراد اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قرارا إداريا يتم جبرا عن أصحاب هذه العقارات، وهو مايمتنع معه القول بأن العلاقة التي تنشأ بين الوزارة وبين أصحاب هذه العقارات علاقة إيجارية، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من أن المشرع قد أفصح عن مراده باعتباره علاقة الوزارة بأصحاب العقارات المستولي عليها مؤقتا علاقة إيجارية بما نص عليه في المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أن (الأماكن الصادرة في شأنها قرارات الاستيلاء تعتبر فيما يتعلق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها) ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة في أن الأماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة في خصوص تطبيق أحكام هذا القانون، فقد دلت على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القآنون المدنى على الرغم من

⁽۱) شنب ص ۱۲.

انعدام رضاء أحد طرفيها يقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام القانون رقم 171 لمنة 19٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار. لما كان ذلك وكان المحكم المطمون فيه قد أحد بهذا النظر وانتهى إلى أن استيلاء الوزارة الطاعنة على عقار المطمون ضده جبرا عليه لاينشىء بينهما علاقة إيجارية بما يمتنع معه تطبيق المادة 97 الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار في القانون المدنى على واقمة الدعوى ورتب على ذلك تطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليها في المادة 97 من هذا القانون، فإن النمى عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس 10.

(طعن رقم ١٤٥ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٨/٦/٤)

٧- ووإن نصت المادة ٧ من القسانون رقم ١٧١ لسنة ١٩٤٧ على أن الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، إلا أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ الذي خول لوزير التربية والتعليم سلطة إصفار قرارات استيلاء على الأماكن اللازمة لشتون وزارته والذي استمر العمل به بالمرسوم الصادر في ١٩٤٨/٧/١١ ، قد نص في مادته الأولى على أن يتبع في تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين، وإذ وضع هذا المرسوم الأخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالأشياء المستولى عليها على أسام فائدة رأسمال المال المستفمر ووفقا للسعر العادى الجارى بالسوق في تاريخ حصول الاستيلاء يضاف إليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبائي أو للمنشآت، وكانت تلك القواعد تغاير الأسس التي اتخذها القانون

⁽١) وقضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٤/٣/١٩ في الطعن رقم ٥٦٩ استة ٥٠٥ بأن المفاضلة بين الأماكن الصاهرة بشأنها قرارات استيلاء وبين عقد إيجار آخر عن ذات العين وفقا للمادة ٥٧٣ ملني خطأ في تطبيق القانون.

رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها، فإنه يتمين التزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الأماكن المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أحكام خاصة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض.

(طمن رقم ۷۷ه لسنة ۳۵ق جلسة ۲۹۷۰/۲/۲۳)

٣- «النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن والأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، وكان الثابت من القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٦٧ الصادر من وزير التموين الاستيلاء على الهل المذكور لصالح الطاعنة، فإن العلاقة الإيجارية بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس هي أثر فانوني لقرار الاستيلاء، ولما كان يترتب على صدور حكم القضاء الإداري بالغاء قرار الاستيلاء اعتباره كأن لم يكن وزواله وكافة الآثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الإيجارية التي قامت بين الطاعنة والمطمون ضده الخامس وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدوره فيعود المطعون ضدهما الأول والثاني والمستأجرين إلى مركزهما القانوني السابق على صدور القرار وتعتبر العلاقة الإيجارية التي قامت بين للطعون ضده الخامس والطاعنة كأن لم تكن، وإذ كان المطعون ضدهما الأول والثاني قد سبقا في وضع يدهما على العين وأن هذه الحيازة لم ترتفع عنهما قانونا وإن حال بين مباشرتها ماديا مانع عارض من القسر هو قرار الاستيلاء الذي زال بصدور حكم القضاء الإداري وبذلك يكون لهما الأفضلية لسبقهما في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجرة الأخرى الطاعنة عملا بحكم المادة ١/٥٧٣ من القانون المدني.

(طعن رقم ۱۹۲ لسنة ۶۸ق جلسة ۱۹۸۲/۱۱/۲۹)

3- «النص في المادة السادسة الواردة في الباب الأول من القانون رقم ٩٤ لسنة ٩٤٧ بخصوص إيجار الأماكن على أنه العد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها يدل على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجمل منها علاقة إيجارية على من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجمل منها علاقة إيجارية على اندام رضاء أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتلقة بإيجار الواردة في القانون المدنى على الما تعني على المنادي على المنادي على المنادي على على على على على على قوله بما مفاده أنه قد أسس قضاءه على إجراء المفاضلة بين عقد الصالح الطاعنة بفرض صدوره على أساس قواعد القانون المدنى فتكون قد أحطأت تطبيق القانون المدنى فتكون قد أخطأت تطبيق القانون المدنى فتكون قد أحطأت تطبيق القانون المدنى فتكون قد أخطأت تطبيق القانون المدنى فتكون قد أخطأت تطبيق القانون المدنى في المدنى في المنادي المعاني القانون المدنى فتكون قد أخطأت تطبيق القانون المدنى في المدنى فتكون قد أخطأت تطبيق القانون المدنى في المدنى فتكون قد أخطأت تطبيق القانون المدنى في المدنى في المينان المدنى فتكون قد أخطأت تطبيق القانون المدنى في المدنى في المدن المدنى في المدنى في المدنى في المدنى فيقون قد أخطأت تطبيق القانون المدنى في المدنى المدنى في المدنى في المدنى المدنى

(طعن رقم ۲۹ه لسنة ۵۰ق – جلسة ۱۹۸٤/۳/۱۹

 والنص في المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين على أنه «يجوز لوزير التموين لضمان تمويل البلاد بالمواد الغذائية وغيرها من مواد الحاجيات الأولية وخامات الصناعة والبناء ولتحقيق العدالة في توزيمها أن يتخذ بقرارات يصدرها بموافقة لجنة التموين العليا كل أو بعض التدايير الآتية:

٦ - الاستيلاء على أية واسطة أو عقار أو أى منقول يدل على أن المشرع قصد إلى أن يكون هذا الاستيلاء مختلفا عن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذى نص فيه على تأقيت القرار بمدة أقصاها ثلاث سنوات والاختلاف بين

قرار الاستيلاء في كل من القانونين ظاهر في أن استيلاء وزارة التموين على الأشياء غير محدد بمدة معينة في حين أن الاستيلاء المؤقت طبقا لقانون نزع الملكية محددة ملته ابتداء بحيث لانزيد على ثلاث سنوات وقد رسم المشرع لكل حالة إجراءات وأحكام خاصة بتقدير مقابل الانتفاع ولم يضع في القانون الأول قواعد خاصة بتقدير ثمن العقار مهما طالت مدة الاستيلاء عليه بينما عمد بالنسبة للاستيلاء الذي تزيد مدته على ثلاث سنوات في قانون نزع الملكية إلى بيان كيفية تقدير ثمن العقار المستولى عليه، وإذ كان إنهاء قرار الاستيلاء على العقار الصادر وفقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء المقار محل النزاع على سند من أن قرار وزير التموين بالاستيلاء عليه هو استيلاء مؤقت يحكمه قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٧٧٥ لسنة ١٩٥٤ وقد زال أثره بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدوره دون أن تتخذ الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية فإنه يكون قد خالف صحيح القانون».

(طعن رقم ۱۱۸۸ أسنة ۷۰ق جلسة ۱۹۸۸/۲/۳ ذات المسدأ: طعن رقم ۱۹۶ أسنة ۵۰۱ جلسة ۱۹۵۸/۲/۲۸)

٧- والأماكن العمادرة في شأنها قرارات استيلاء. اعتبارها مؤجرة إلى الجهات التي ١٩٧٧. عدم اعتبار الجهات التي تم الاستيلاء لعمالحها. م الق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم اعتبار هذه العلاقة إيجارا بمطلق مفهوم القانون المدنى مؤداه. عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة بالقانون المدنى عليها».

(طعن رقم ۱٤٩٢ لسنة ١٥٠ جلسة ١٤٩٥)

مادة (٧)

مِن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

للمامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استعجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برفيته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان. ويعظر على المالك التعاقد قبل انقضاء على المدة.

وعلى المامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجردحموله على مسكن في البد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجقة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكتية بين مستأجر وآخر، وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقاً للحالات ووفقا للقراعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتممير.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

(ولا: (ولوية العامل المنقول في تا'جير المسكن:

٨٠- حكمة الأولوية:

منحت الفقرة الأولى من المادة العامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل أولوية على غيره في تأجير المسكن الذي كان يشفله العامل الذي حل محله، وفقا للضوابط التي سنوضحها فيما بعد، وليس في هذه الأولوية جنوح إلى تعييز طائفة العاملين على غيرهم ولكن لما كان نقل العامل إلى بلد ما ليباشر شئون وظيفته أو ليقوم بالعمل الذى عهد به إليه مما يرتبط بالصالح العام بل بمصلحة الأهلين أنفسهم فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكني لكي يتوافر له الاطمئنان والاستقرار (١٠).

٨١- عدم سريان حكم المادة على حالات التقاعد عن العمل أو الإحالة إلى المعاش:

واضح من عبارة النص أن حكمه قاصر على العامل المنقول إلى بلد يدلا من عامل آخو في ذات جهة العمل فلا يسرى حكم المادة على العامل الذي يتقاعد عن العمل أو يحال إلى المعاش.

وفى هذا قضت محكمة النقض باان:

دبادل الماملين في جهة العمل الواحدة لمساكنهم بسبب النقل (١٩٧٥) لسنة ١٩٧٧) عدم سريانه على حالات التقاعد عن العمل أو الإحالة إلى المعاش. علم ذلك حكمة التفريح ودواعيه. عدم اللجوء إليها مع صراحة النص.

(طعن رقم ۱۹۸۹/۱/۶ لسنة ۱۹۸۹/۱۸۶ جلسة ۱۹۸۹/۱۸۶)

٨٢- الشروط الواجب توافرها في العامل المنقول مستا جر المسكن.

ان ينقل العامل المستأجر للمسكن من البلد الذى يقيم فيه،
 والمقصود بالعامل في هذا الخصوص العامل بمعناه الواسع لعموم النص،
 فيضل العامل بالحكومة والقطاع العام وقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص(٢).

ويجب أن يكون العامل قد نقل نهائيا من البلد الذي يقيم فيه، أما إذا نلب أو أعير لمدة محددة فلا يلزم بإخلاء مسكنه.

⁽١) المذكرة التفسيرية للاقتراح بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

 ⁽٢) كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقصر هذا الحكم على الموظف فقط (م٩).

 ٢ – أن يكون المكان الذي يستأجره العامل مسكنا، فلو كان العامل المنقول يستأجر مسكنا وجراجا، فإن الأولوية للعامل الوافد تكون في المسكن لا في الجراج(١).

رقد قضت محكمة استثناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) بداريخ ۱۹۸۵/۵/۱۰ في الاستناف رقم ۹۲۵ لسنة ۳۹ق مدني بأن:

ووحيث أنه عما تمسك به دفاع المسأنفين من إعمال حكم المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فمردود بأن المادة المذكورة بجرى على أن وللعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعبن على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة. وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.... الخ، ومن ثم فإنه يشترط لتحدى المستأنفين بهذه المادة أن يكون المكان الذي يستأجره المستأنفون سكنا. وليس معدا لغرض آخر كعيادة- والعبرة في تخديد الغرض من المكان المؤجر بالوقت الذي ينشأ فيه حق المؤجر في استرداد المسكن وليس بوقت استثجار المكان، والثابت من إقرار طرفي التداعي أن المستأنف عليه قد غير استعمال المكان الموجر إلى استعمال غير سكني (عيادة) الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما ذهب إليه المستأنفون في هذا الصدده.

٣- أن يحصل العامل المنقول على مسكن يستقر فيه في البلد الذي نقل

⁽۱) السنهوري ص ۱۲۰۳.

إليه، فإذا اتخذ له في مقر عمله الجديد مسكنا مؤقتا حتى يجد ما يصلح أن يكون له مسكنا دائما، فإنه لايلزم بإخلاء مسكنه في البلد الذي نقل منه إلى أن يتخذ له مسكنا دائما في البلد الذي نقل إليه(١).

ويقع عبء إثبات حصول العامل المنقول على مسكن يستقر فيه في البلد الذى نقل إليه، على عاتق العامل الوافد باعتباره مدعيا، ونقل العامل إلى بلد آخر وتأجير مسكنه من الباطن لايكفى بمجرده لإثبات استقراره في البلد المنقول إليها.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

 ١ - والعامل المنقول إلى بلد آخو. وجوب إخلائه لمسكنه في البلد المنقول منه (م ٢/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧). مناطه. ثبوت استقراره بمسكن آخر في البلد المنقول إليهاء.

(طعن رقم ۱۹۱۰ لسنة ۵۱۱ جلسة ۱۹۸۸/۳/۸)

 ٢- دعبء الإثبات وقوعه على عاتق المدعى. نقل العامل إلى بلد آخر وتأجير مسكنه من الباطن لايكفى بمجرده لإثبات استقراره فى البلد المنقول إليها).

(طعن رقم ۱۹۱۰ أسنة ٥١ق جلسة ١٩١٨)

٣ - ألا تكون هناك ضرورة تلجىء العامل المنقول إلى الاحتفاظ بمسكنه الأول، ومن قبيل الضرورة الملجئة مرض أحد أولاده أو زوجته أو كون زوجته فى حالة وضع، أو التحاق أولاده بمدرسة فى البلد الذى يقع فيه المسكن مما يستدعى استمرارهم بالمدرسة إلى نهاية العام الدراسي.

إلا أنه إذا زالت هذه الضرورة وجب على العامل إخلاء المسكن.

⁽١) مرقس جــ الطيعة الثامنة ص ١٤٨ هامش (٤٩).

ويستقل قاضى الموضوع بتقدير الضرورة الملجئة في كل حالة تعرض عليه.

وفى هذا قضت محكمة النقض با"ن:

«الأصل أن العامل المنقول من بلد يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه فيه فضلا عن استعجاره مسكنا في البلد المنقول إليه، غير أنه بسبب أزمة الإسكان منح المشرع في المادة ١٩٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من القانون رقم المستاجر – المقابلة للمادة ١٩٢١ والمادة ٩ من القانون رقم للمادة ١٩٢١ والمادة ٩ من القانون رقم الامنادة ولا من المامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية عي غيره في استهجار المسكن الذي كان يشغله هذا العمام بشروط معينة، ولتمكين العامل المنقول إلى بلد من سكنى المكان الذي كان يشغله المال المنقول منها نصت الفقرة الثانية من المادة الملكورة الذي كان يشغله بمجرد الملكن يشغله المحرد على وجوب أن يخلى العامل المنقول إليه إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه وبمجرد زوال الضرورة يلتزم العامل بإخلاء المسكن وبخلص من كل ذلك إلى أن التزم العامل المنقول من البلد بإخلاء المسكن ويخلص من كل ذلك إلى أن التزم العامل المنقول من البلد بإخلاء المسكن ويخلص من كل ذلك إلى أن التزم العامل المنقول من البلد بإخلاء مسكنه النزام مقرر مصلحة العامل الجديد ومشروط برغة الأخير في شغل ذلك المسكن ٤٠.

(طعن رقم ۸۵۱ لسنة ۵۰۲ جلسة ۱۹۸۹/۱/۹ - ذات المبدأ طعن رقم ۹۵۳ لسنة ۵۲۲ جلسة ۱۹۸۹/۱/۴

٨٣- الشروط الواجب توافرها في العامل طالب الاستئجار (العامل الوافد):

١- يجب أن يكون العامل طالب الاستثجار (العامل الوافد) منقولا إلى

نفس جهة العمل الذي كان يشغله العامل المنقول المستأجر (١١). ولما كان نقل العاملين لا يكون في الغالب نقلا فرديا فإن أإعمال النص يقتضى أن يكون لأى عامل يعمل تبع نفس المصلحة التي يعمل بها العامل الآخر وفي نوع العمل الذي يؤديه الأولوية على غيره في تأجير المسكن الذي خلا بنقل مثيله من العاملين فلا يشترط أن يكون التبادل مزدوجا بين العاملين أي أن يكون كل منهما حل محل الآخر بالذات، فلأى ضابط شرطة الأولوية على غيره في تأجير المسكن الذي يخلو بنقل ضابط شرطة آخر، إنما ليس له الأولوية في تأجير المكان الذي يخلو بنقل ضابط جيش مثلا، ويحل كاتب بالداخلية في كاتب أخر... وهكذا(١٢).

وفي هذا قضت محكمة النقض با"ن:

ورحيث أن هذا النمي مردود ذلك أن النص في المادة الرابعة من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى – المقابل للمادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن وللعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل أخر حق الأولوية على غيره في استفجار المسكن اللدى يشغله هذا العامل، يعلى على أن المشرع أراد تمكين العامل المنقول إلى بلد الحلول محل العامل الذى نقل هو بدلا منه سواء في عمله أو في مسكنه

⁽١) تناغو في عقد الإيجار ص ٤٠٥.

⁽۲) كامل بدوى ص ۱۹۲ وما بعدها وهذا ألوضع لم يكن منصوصا عليه فى القانون رقم ۱۲۱ لسنة ۱۹٤٧ إنما جرى عليه الممل مراعاة لروح التشريع وهو ما كان يستفاد من الأعمال التحضيرية للمرسوم بقانون رقم ۱٤٠ لسنة ١٤٠ وهو الذى حل محله القانون المشار إليه، إذ جاء يتقرير اللجنة المشكلة فى وزارة المدلل عام ١٩٤٦ لوضع المرسوم بقانون المذكور: اوضع نص فى القانون المذكور: اوضع للموظف القانون الجديد يعطى الأولوية فى المسكن الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذي يحل محله.

(طعن رقم ۱۹۸۷ لسنة ٤٩ق جلسة ۱۹۸۲/۳/۱۷)

٢ ألا يكون العامل الوافد مقيما بالبلد المنقول إليه، فإذا كان مقيما فيه من قبل فلا تثبت له الأولوية في الحصول على المسكن، ولو كان مسكن المرظف المنقول أكثر ملاءمة له.

٣ - ألا يكون العامل الوافد قد حصل فعلا على مسكن في البلد المنقول
 إليه، لأنه في هذه الحالة قد تيسر له السكن، الأمرالذي أرادت المادة أن تعالجه(١)

وغنى عن البيان أن المقصود بالعامل هنا هو العامل بالمعنى الواسع كما أوضحنا في البند السابق.

⁽۱) كامل بدوى ص ۱۹۳.

٨٤- الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على الآولوية في التا جير:

١- إعلان العامل الواقدر غبته في استنجار المسكن:

يجب على العامل الوافد إذا أراد شغل مسكن زميله المنقول أن يعلن موجر المسكن في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، وبصح من باب أولى أن يكون الإعلان على يد محضر.

ويجوز أن يتم هذا الإعلان قبل إخلاء المسكن، دون حاجة إلى إخطار جديد بعد الإخلاء⁽¹⁾.

٢- تعزيز الجمة التي يعمل بها العاملان:

يجب على الجهة التي يعمل بها العاملان تعزيز إعلان المستأجر الوافد للمؤجر برغبته في شغل المسكن.

ويستوى أن يكون هذا التمزيز بإعلان مستقل يوجه إلى المؤجر بأحد الطريقين سالفى الذكر، أو ببيان يرفق بإعلان المستأجر الوافد. ويتعين أن يفصح هذا التعزيز عن أن العامل الوافد قد حل محل العامل المنقول فى جهة العمل وأن له حق الأولوية فى شفل المسكن، والحكمة من هذا التعزيز ليضاح حقيقة وضع العامل الوافد وأولويته فى شغل المسكن أمام المؤجر حتى يكون على بينة من أمره، فهذا التعزيز تأكيد لهمحة طلب العامل الوافد.

ويجب أن يعلن المؤجر بالتمزيز في خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء، وهذا مستفاد من النص في عجز الفقرة الأولى من المادة على أنه: ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة، وهذه المدة كمما وردت

⁽١) السنهوري ص ١٢٠٧- العطار في شرح أحكام الايجار ص ٧٠٤.

بالفقرة ذاتها أسبوعان على الأكثر من تاريخ الإخلاء (١). ويصح من باب أولى - كما هو الحال بالنسبة لإعلان رغبة العامل الوافد - أن يوجه التعزيز إلى الوجر قبل إخلاء المسكن.

فإذا تأخر وصول إعلان السرغبة في شغل المسكن وتعزيز الجهة التي يتبعها العاملان عن الموعد المشار إليه، كان المؤجر في حل من تأجير المسكن لمن يشاء.

وبالبناء على ذلك، فإنه يتعين لإجابة العامل الوافد إلى طلب الحكم بأحقيته في شغل المسكن، أن تتضمن أوراق الدعوى ما يفيد حصول إعلان الرغبة والتعزيز في الميعاد القانوني وبالطريق الذي رسمه القانون.

وتطبيبةا لذلك قنضت محكمة الاسكندرية الابتدائية يتاريغ ١٩٧٩/١١/٢٠ في الدعوى رقم ٢٦٢١ لنة ١٩٧٩ يأل:

وحيث أن المادة ١/٧ تنص على (...) وكان الظاهر من النص أن المشرع قد أوجب على المامل المنقول من بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل والذي يطالب بإعطائه الأولوية في التأجير في مبادلة الوحدة السكنية أن يمزز طلب العامل الواقد عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان هذا فضلا عن توافر باقي الشروط المبينة بتلك المادة، ولما كان الثابت..... أن المدعيين لم يقدما ما يفيد تعزيز جهة عملهما على مبادلتهما لوحدتهما السكنية بل إنهما لم يشيرا فيما قدماه من أوراق في هذه الدعوى إلى سبق حصولهما على هذا التعزيز وفقا للمادة ١/٧ سالفة الذكر. الأمر الذي تكون معه دعواهما الماثلة فاقدة لشرط من شروط قبولها ومن ثم فإن المحكمة تقضى بعدم قبولها.

 ⁽١) قارن العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٨ إذ يرى أنه لايشترط أن يصل التعزيز إلى المؤجر خلال هذا الميماد وإن كان للمؤجر أن يطلب هذا التعزيز قبل التعاقد مع العامل الجديد.

٨٥- حالة ثقل أكثر من عامل بدلا من العامل المنقول المستاجر للمسكن،

إذا نقل أكثر من عامل إلى بلد بدلا من عامل واحد هو المستأجر للمسكن، وأعلن كل منهم رغبته للمؤجر في استفجار مسكن بديله، وعززت هذه الرغبة عن طريق جهة العمل في الميعاد القانوني، كان على المؤجر تأجير المسكن إلى أحدهم، ولا يلزم بتأجيره لمن يصل إعلانه إليه قبل الآخرين أو يتقدم إليه قبل زملائه، لأن كل منهم يتساوى في سبب الأولمية مع زملائه، فكان للمؤجر حرية اختيار المستأجر الذي يتعاقد معه من بينهم(١).

٨٦- حالة رغبة المؤجر في شغل المسكن:

إذا كان المؤجر الايرغب في تأجير المسكن الذى يشغله العامل المنقول، وأراد شغله بنفسه أو بأى ممن يلتزم قانونا بسكناهم كان له ذلك ولايجوز إلزامه بتأجيزه إلى العامل الوافد. ذلك أن حق العامل الوافد ينحصر في وجود أولوية له عند تأجير المؤجر للمسكن، وهذه الأولوية ليست قيدًا على انتفاع المالك وإنما هي قيد على استغلاله لهذا المسكن بتأجير للغير (٢).

وإنما يجب على المالك في حالة شغله للمسكن مراعاة حكم المادة ٨ من القانون، التي تحظر على الشخص احتجاز أكثر من مسكن واحد داخل البلد الواحد بدون مقتض.

جزاء رفض المؤجر تا جير المسكن للعامل الوافد

٨٧- ({) الجزاء المدنى:

نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ أسنة ١٩٨١ على أن: (يقع باطلا (١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص٠٤٠٤ وما بعدها.

(٢) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٩.

بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام الخالف بالتعويض إن كان له مقتض المخه .

فإذا رفض المؤجر تأجير المسكن إلى المامل الوافد كان له الالتجاء إلى المحكمة المختصة وهي المحكمة الابتدائية بطلب إلزامه بتأجير المسكن له، ويقوم حكم القاضى مقام التنفيذ المينى وفقا للمادة ٢١٠ من القانون المدنى، فإذا كان المؤجر قد تعاقد على إيجار المسكن مع الغير، كان هذا التعاقد باطلا بطلانا مطلقا، وتقضى المحكمة بإبطاله وباعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون أى بإلزام المؤجر بتأجير المسكن إلى العامل الوافد، فالعامل الوافد أيضا مطالبة المؤجر بالمعريض إذا ترتب على رفض المؤجر التعاقد معه ضرر به طبقا للقواعد العامة.

والبطلان المنصوص عليه في المادة، تمليه أيضا القواعد العامة، ومن ثم فإن هذا البطلان واجب الإعمال في القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لمنة ١٩٨١ – وهو ما نصت عليه المادة صراحة – ذلك أن المشرع بسبب وجود أزمة الإسكان حرص على تدبير مسكن للعامل الوافد حتى يستطيع أداء عمله مخقيقا للسائح العام، ومن ثم حظر على المؤجر تأجير مسكن العامل المنقول إذا رغب العامل الواقد في استفجاره، كما ألزمه بالتمهل حتى يبدى رغبته في المهلة المشار إليها، ورصد على مخالفة ذلك جزاء جنائيا. الأمر الذي يجمل هذا الحكم متعلقا بالنظام العام. فإذا تعاقد المؤجر مع الغير على خلاف

⁽١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى جـ ٢ ص ٢٥٦.

(ب) الجزاء الجنائى:

٨٨- (١) في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب المؤجر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولانجاوز خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، إذا رفض التأجير للعامل الوافد، أو إذا قام بتأجير المسكن إلى الغير قبل انقضاء أسبوعين من تاريخ إعلانه برغبة العامل الوافد بالاستئجار وتعزيز الجهة التي يعمل بها.

(م١/٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

٨٩- (٢) في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المؤجر بغرامة لاتقل عن ١٠٠ جنيه ولا مجّاوز ٥٠٠ جنيه.

(م١/٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)(١).

جزاء إخلال العامل المنقول بالتزامه بإخلاء مسكنه في الجهة المنقول منها:

٩٠-(١) الجزاء المدنى:

إذا وجب على العامل المنقول إخلاء مسكنه لقيام سبب الإخلاء، ولم

(۱) فقد نسب المادة ۲۶ من القانون رقم ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱ على أنه: دفيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة ومع ذلك يعفى النج وبالبناء على ذلك إذا كان لم يصغر في التهمة المسئدة إلى المؤجر حكم نهائى قبل صلور القانون رقم ۱۳۳۱ لسنة ۱۹۹۱ والمقصود بالحكم النهائى هنا الحكم البات، فإن القانون الأخير باعتباره قانونا أصلح للمتهم يضحى واجب التعليق (م٥ عقوبات).

يشاً بغير ضرورة أن يخليه، كان للعامل الوافد أن يطلب من القضاء إخلاءه منه لأن بقاءه فيه يكون على غير إرادة المشرع وتفويتا للصالح العام الذي رأى تحقيقه بما ضمنه التشريع الاستثنائي من قيود.

ولما كان المؤجر ملزما بالتأجير للعامل الوافد وبتمكينه من السكني، كان له أيضا طلب إلزام العامل المنقول بإخلاء مسكنه إذا تقدم له العامل الوافد طالباالاستئجار.

٩١- (ب) الجزاء الجنائي:

راجع بندی (۸۸، ۸۹)

ثانيا: تبادل المساكن:

راجع في هذا الموضوع مؤلفنا (إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق) وقد خصصنا لهذا الموضوع الكتاب الثاني من المؤلف.

مادة (٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض. ولايجوز إيقاء المساكن المدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستفجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر في حكم إيقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن إعدادها للاستغلال، وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات التيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يعدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، وبكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى المامي قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة وقم (1864) من القانون المدتى.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التى لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحداث المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمسروفات الإدارية، ولكن للمالك أن يحصل على 2٢٠ من تلك الأجرة شهريا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

أولاً: حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتصّ. ٩٢- شمول الحظر المالك والمستاحر:

نصت المادة في فقرتها الأولى على أنه: ﴿الايجوزِ للشخصِ أن يحتجز في

البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض فجاء النص بصيغة عامة دون تفرقة بسبب سند حيازة المسكن، ومن ثم فهو ينطبق على المالك والمستأجر معاً (١).

(١) مرقس جــ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص٤٠١ - تناغو في عقد الإيجار ص٤٠٦.

وقد أفصحت المناقشات التي دارت بمجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) عند مناقشة المادة الخامسة من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة الثامنة من القانون الحالي عن أن الحظر يشمل المالك والمستأجر ونورد بعض هذه المناقشات فيما يلي.

العضو السيد/ السباعى إبراهيم عبد النبى:

وما الحكم إذا كان المالك نفسه هو الذى يحتجز أكثر من مسكن، ونحن نعلم أن كثيرا من الملاك بمتنعون عن تأجير بعض الوحدات السكنية ويحفظون بها خاله؟

رثيس المماسء

هذه المادة لانجيز ذلك فهى لانجيز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، ولم تحدد ما إذا كان الشخص مالكا أو مستأجراً.

العشو السيد أحمد الخواجه:

لست مقتنعا بأن نص هذه المادة يشمل المالك، لأن الخطاب فيها موجه إلى المستأجر.

رثيس المجلس:

أعتقد أن النص لا يحتمل هذا التفسير.

السيما (حمد الخواجه:

يتبغى أن يكون النص صريحا فى شموله المالك، والنص الذى يفطى ذلك هو نص المادة ١١ من القانون وتم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ لأنها تقول الايجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستجارها مستأجر بالأجرة القانونية وهذا الحظر كان بسبب أن هناك ملاكا كثيرين يحتجرون المساكن لأسباب عدة، فقد يحتجز أحد الملاك شقة لأخد أبناته أو لإحدى بناته لتشغلها بعد زواجها، أو لغير ذلك من الأسباب.

وأقترح إضافة نص المادة ١١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، التي تلوثها الآن كفقرة ثانية للمادة.

رثيس المجلسء

هذا إذا كانت كلمة اشخص؛ لاتسحب على المالك. فهل رأى الحكومة أن كلمة اشخص، تنطبق على المالك والمستأجر أم على المستأجر فقط؟

السيد وزير الشئون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة:

أؤيد ابتداء الأخ أحمد الخواجه في اقتراحه. هذه ناحية، والناحية الثانية أن كلمة «شخص» تنطبق على المالك كما تنطبق على المستأجر تماما.

السيد / إحمد الخواجه:

إنني ضد هذا التفسير.

السيد وزير الشئون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة:

إذا كان المقصود هو المستأجر فقط لكان النص والايجوز لمستأجر.... وهناك ناحية أخرى أود أن أشير إليها وهى أننى أختلف مع السيد/ أحمد الخواجه فيما قاله من أن المائك وحده هو الذي يستفيد من نص المادة ٥. وأقول إن المادة ٤٤ من هذا المشروع بقانون تعاقب بالحبس مدة الاتريد على ثلاثة أشهر وبغرامة لاتجاز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين الشخص الذي يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض. إذن فهذه جريمة، وما دام كذلك فمن حق أي إنسان أن يلغ عن هذه الجريمة.

السيدة بثيئة الطويل:

فى الواقع أن النص يوفى بالغرض تماما، ولكننى أختلف مع السيد الوزير فى التفسير من أنه ينطبق على المالك والمستأجر، فالمفهوم أنه ينصب على المستأجر

فقط في أنه لايجوز له أن يحتجز أكثر من شقة واحدة، وهناك بعض الملاك يبنون عمارة أو علمة شقق، ويخصصونها لأولادهم عند زواجهم، وهناك حالات كثيرة على هذه الصورة، وأعتقد أننا لانستطيع أن تسلب هذا الشخص حقه في أن يقيم مبنى يخصصه لسكن أولاده.

رثيس المجلس

إن المالك وابنه وابنته أشخاص مختلفون، والمهم هو أن المالك نفسه لايكون له شقة في شارع طلعت حرب وأخرى في المجوزة مثلا .

السيدة/ يثبثة الطويل،

إن ما أقصده هو حالة ما إذا بني شخص عدة شقق وتركها خالية لأولاده لحين زواجهم.

رقس الحلس

أنتم الآن تشرعون وسيثبت في المضبطة كل الآراء التي تبدونها وهي بمثابة تفسير ملزم للمحاكم، وفي رأبي أن كلمة شخص مقصود بها المالك والمستأجر.

السيد/ مختار هائي:

إن هذا النص بحرفيته في الحقيقة يؤدى بلا جدال الغرض المقصود، ولايمكن أن يثور فيه جدل كما يتخيل بعض السادة الزملاء، لأن العبارة المطلقة يجب أن تؤخذ على إطلاقها، والنص واضح وصريح وقطعي الدلالة على أن الشخص لايجوز له أن يحتجز- ولم يقل المستأجر ولا المالك- وعلى هذا فالنص عام ويجب أن يؤخذ على عموميته، وهذا كله واضح في أعمال اللجنة التحضيرية لهذا الشروع بقانون.

السيد/ أحمد الخواحة:

سيادة رئيس المجلس، السادة الأعضاء: طالما أن المجلس يقرر في مداولاته ومناقشاته أن المقصود بالشخص الواحد هو الحائز للعين مالكا كان أو مستأجرا فقد زال كل لبس حول النص، وإنما الذى أود أن أقرره هو أن قضاء الحاكم الم على غير ذلك إذ القانون ينظم علاقة المؤجرين وللستأجرين، ولاينظم علاقات الملاك، وعلى هذا الأساس كان النص يتجه في التفسير إلى المستأجر، لاسيما وأننا لم نورد قبلا على حق أى مالك في حيازة أى مسكن بل إن من حقه أن يقيم عمارة، ويستطيع أن يسكن فيها بمفرده، وعلى ذلك لابد أن يكون التفسير واضحا وصربحا في هذا الصدد لأن قيد هذا النص يرسم قيدا على الملكية، ولايرسم قيدا على علاقات الإيجار، فإذا كان المجلس ينتهى إلى ذلك فلا شير، والمسألة تخص بغربح أرة المساكن.

رثيس المجلس:

ما رأى الحكومة في كلمة شخص، وهل المقصود به المستأجر أو المالك؟ السيد وزير الإسكان والمرافق:

المقصود بها المالك والمستأجر.

رثيس المجلس:

الآن وقد وضح الموضوع فهل توافقوان حضراتكم على إقفال باب المناقشة؟ (موافقة).

رئيس المجلس:

لقد وضع الآن أن كلمة شخص تعنى المالك والمستأجر، وسأعرض الآن كل الافتراحات التى قدمت، فالموافق على اقترح الأخ محمد صبرى مبدى بتعديل نص المادة ليصبح كالآمى: الايجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن لسكته أو لتأجيره من الباطن، يتفضل برفع يده.

(أقلية)

(جلسة ٣٩ بتاريخ ١٩٦٩/٧/١٣ مجلة الهاماة- العدد السابع والثامن-السنة ٤٩ص ٣٣ وما بعدها).

وبهذا قضت محكمة النقض فقد ذهبت إلى أن:

١ – ١ كما نص في المادة الخامسة من ذات القانون (المقصود المادة ٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) على أنه والايجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضه ثما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون ميرو.... الخ٥.

(طعن رقم ۲۲۰ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٠/٤/٣٠)

٧- «وحيث أن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى كل من الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون, رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض « يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه الخ».

(طعن رقم ۱۹۸۲/۳/۳۱ مان جلسة ۱۹۸۲/۳/۳۱)

٣- والنص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥ لمنة المجتوز بمثأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المستأجرين على أنه لايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أنه المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون ميرر مشروع يقتضيه الغه .

(طعن رقم ۲۷ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٧)

٤- وحظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض. المادتان ١١٨٨، ٧٦ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعلقه بالنظامالخ)

(طعن رقم ۲۲۳۹ لسنة ۵۹ جلسة ۱۹۹۳/۳/۱۶) (طعن رقم ۱۸۶۶ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۸۶۳/۹۹۲) ويستوى أن يكون الشخص قد احتجز المسكن أو المساكن الزائدة ليسكن فيها أو ليستغلها بتأجيرها من الباطن(١١).

ويسرى هذا الحظر على الشخص الطبيعي والشخص الاعتبارى على السواء، حتى لاتتخذ الأشخاص الاعتبارية من عدم إعمال النص عليها ذريعة لتعدد مساكنها (لموظفيها وعمالها) في البلد الواحد بغير مقتض.

وفي هذه الحالة يوقع الجزاء الجنائي الذي سنتناوله فيما بعد عل يمثل الشخص الاعتباري(٢).

٩٣- الحظر قاصر علي احتجاز (كثر من مكان واحد للسكن (مسكن) في البلد الواحد

هذا الحظر قاصر على احتجاز أكثر من مكان واحد في البلد الواحد للسكن، أي قاصر على احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

ومن ثم لايسرى الحظر على احتجاز الشخص لجراج منفصل أو مخزن قائم بذاته، أو مكان ليكون مقرا لحرفة أو مهنة أو مجارة. فيجوز أن يكون للمحاسب مثلا أكثر من مكتب في ذات البلد أو للتاجر أكثر من محل في ذات البلد، طالما لم يحظر قانون خاص ذلك.

- (۱) وكان نص المادة ۱۰ من القانون رقم ۱۲۱ لسنة ۱۹٤۷ صريحا في اعتبار الشخص محتجزا المسكن سواء أكان احتجازه إياه ليسكن فيه أم ليستغله بتأجيره من الباطن رقد استغلى في المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للنص الحالي) عن عبارة ولسكناه أو تأجيره من الباطن؛ باعتبارها بيانا لما لايحتاج إلى بيان ولم يوافق مجلس الأمة على طلب بعض أعضائه أثناء مناقشة النص المذكور إعادة العبارة المشار إليها منعا لكل لبس، إنما صرف النظر عن ذلك لعدم الحاجة إليها.
- (٢) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٢ ص ١٣٦.

والعبرة في الاحتجاز بحقيقة الواقع فإذا كان الشخص يحتجز مسكنين في بلد واحد ثم غير استعمال أحدهما إلى استعمال غير سكني فإن الحظر يضحى غير قائم.

وفي هذا قضت محكمة النقض با ن:

1 - «النص فى المادة ٨ من القسانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن الايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدن على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب وغيرها. والعبرة بحقيقة الواقع، حتى ولو كان هذا التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٩٦١ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ والذى لحق المدعوى أمام محكمة الاستئناف أجازت للمستأجر تغيير استعمال المين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال المين أغراض السكنى وفقا لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لايعتبر

(طعن رقم ۲۳۸۱ لسنة ۵۱ جلسة ۱۹۸۲/۲۸۲۷)

٢- «النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن الحظر الذي فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها حسبما ينبىء صريح النص فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة في غير أغراض

السكني كالمكاتب والعيادات وغيرها، والعبرة في ذلك هي بحقيقة الواقع بحسب طريقة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة،

(طعن رقم ۹۹۰ لسنة ٥١١ جلسة ١٩٨١/٢/٨)

(طعن رقم ۲٤۱۰ لسنة ۲۵ق جلسة ۲۹۸۹/۳/۲)

"- «الحظر الوارد في م ق 2 السنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في البلد الواحد. انصرافه إلى الوحدات السكنية دون المستعملة في غير أغراض السكني، العبرة بحقيقة الواقع - لحكمة الموضوع سلطة تقدير أدلة ما إذا كان الاحتجاز لوحدة سكنية من عدمه من الأدلة المطروحة في الدعوى متى كان استخلاصها سائفا و.

(طعن رقم ۱۱۳۹ لسنة ۵۱ق جلسة ۱۹۹۲/۷/۱۹

(طعن رقم ٥٧٥٤ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٩٥/٥١٨)

٤- «احتجاز الشخص أكثر من مسكن. كفاية تحقق حيازته المادية والقانونية عليها. سواء كان مستأجرا أم مالكا حتى ولو كانت الملكية غير خالصة له وحده (مثال الشريك على الشيوع مع آخرين في ملكية المقار».

(طعن رقم ۳۲۷۱ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۱۰/۲۱)

 حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه انصرافه إلى الوحدات السكنية دون المستعملة في غير أغراض السكني. نقدير ذلك من سلطة قاضى الموضوع٤.

(طمن رقم ۲۲۳۹ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٤)

(طعن رقم ۲۲۹ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩)

غير أنه يشترط لانتفاء الاحتجاز أن يكون تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى قد تم قبل محقق الاحتجاز، وإلا كان هذا التغيير تخايلا على حكم المادة (۲/۸) الذي يتعلق بالنظام العام. ٦ - 8 حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه انتفاع الشخص بنفسه بأكثر من وحدة سكنية سواء كان مالكا أو مستأجرا أو صاحب حق انتفاع بها ولو قام بتأجيرها خالية أو مفروشة خلاف مارخص به القانون. يخقق السيطرة المادية على العين المؤجرة بتسليم المستأجر لها حقيقة أو حكما وعلى العين التي يمتلكها منذ صلاحيتها للسكني».

(طعن رقم ۱۹۷ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۳/۷/۸

غير أنه يشترط لانتفاء الاحتجاز أن يكون تغيير استعمال المين إلى غير أغراض السكني قد تم قبل تحقق الاحتجاز، وإلا كان هذا التغيير تحايلا على حكم المادة (۲/۸) الذي يتعلق بالنظام العام.

وفي هذا قضت محكمة النقض باانء

 ١ - ١ وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تتمقق الاحتجاز . لا أثر له على وقوع المخالفة».

(طعن رقم ۲۹ه لسنة ۸۵ق جلسة ۱۹۹۳/۷/٤)

٧ - «النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن الحظر الذي فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة في غير أغراض السكني كالمكاتب والعيادات وغيرها والعبرة بحقيقة الواقع حتى ولو كان ذلك التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ٩٩ كان ذلك التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ٩٩ من القانون رقم ١٩٨١ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧٣١ من المجازت للمستأجر تفيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه البين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضور بالمبنى أو أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكنى دون تقابل قبل ثبوت

حتى المؤجر في طلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن وقبل رفع الدعوى وفقا لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لايعتبر قائما.

(طعن رقم ۷٤۱ لسنة ۱۹۳۳ جلسة ۱۹۹۳/۱۰/۱۸

٣- «العبرة في توافر المقتضى يكون وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد مخقق الاحتجاز. لا أثر له على وقوع المخالفة».

(طعن رقم ۳۳۷۲ لسنة ٥٨ جلسة ١٩٩٥/٤/٢٣)

٤ - وقيام المستأجر بتغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى وقبل مخقق الاحتجاز. أثره. عدم مخقق الاحتجاز في حقه .شرطه. العبرة في توافر المقتضى يكون وقت الاحتجازة.

(طعن رقم ۱۸٤٤ لسنة ۱۲ق جلسة ۱۹۹۰/۱۹۹۳)

٥- «تمسك الطاعن في دفاعه بإن المطعون ضده يحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض وأن تغييره استعمال العين المؤجرة إلى غير أخرض السكني تم بعد توجيه الإنذار إليه بالإخلاء بقصد التحايل على أحكام القانون. قضاء الحكم المطعون فيه بنفي مخالفة الحظر استناد إلى أن المطعون ضده يحتجر شقة النزاع لاستعمالها مكتبة دون تمحيص دفاع الطاعن قصور».

(طعن رقم ۲۲۳۹ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٤) (طعن رقم ۲۳۹ لسنة ٦٠ق جَلَسَة ٢٩٤/١٢/٢٩

وهذا الحظر ينصرف إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف.

وفي هذا قضت محكمة النقض باان:

 ١- والحظر الوارد بالمادة الثامنة من القانون 2 \$ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في البد الواحد. انصرافه إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكني دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف.

(طعن رقم ۷۹۱ لسنة ٥١ جلسة ١٩٩١/٩/٣٠)

٧ - والحظر الوارد بالمادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في البلد الواحد. انصرافه إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكني دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف. علة ذلك»

> (طعن رقم ۱۹۳ لسنة ۲۰ ق جلسة ۱۹۹۶/۶/۱۷) (طعن رقم ۲۰۵۵ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۵/۱۸)

وشغل الشخص لجزء من شقة لايجعله محتجزا لمسكن متكامل وبالتالى لايجعله محتجزا لأكثر من مسكن.

وفى هذا قضت محكمة النقض باان:

١- والمقرر في قضاء هذه المحكمة أيضا أن استخلاص الواقع في الدعوى واستنباط القرائن من الأوراق المقدمة فيها وتقدير توافر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد واستخلاص أدلة المسوية أو انتفائها من سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك طالمًا ركنت في ذلك إلى أسباب سائفة لها أصلها الثابت بالأوراق ومؤدية عقلا إلى النتيجة التي انتهت إليها وهي لاتلتزم من بعد بأن تضمن أسباب حكمها ردا على جميع الحجيع التي يسوقها الخصم لتقدير وجهة نظره في النزاع مادام في قيام الحقيقة التي اتنت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لما يخالفها لما كان ذلك وكان

البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بانتفاء احتجاز المطعون ضده لأكثر من مسكن في البلد الواحد على ما استخلصه من الثابت بالأوراق وتقرير الخبير من أن عقد البيع والقرض الصادر من الجمعية التعاونية الكبرى للإسكان والتعمير يتضمن بيع الأرض التي أقيم عليها العقار الكائنة بالشقة محل النزاع مناصفة بين المطعون ضده وزوجته وأن تلك الشقة لاينفرد المستأجر المذاته إنما تشاركه في الملكية والاحتجاز زوجته المالكه للشقة بحق النصف وانتهى إلى أنه لايعد مسكنا خالصا له وحده نما ينحسر عنه حكم المادة الثامنة من القانون سالفة الذكر وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائفا وله أصله الثابت بالأوراق وكافيا لحمل قضائه مؤديا إلى النتيجة التي انتهى إليها فإن النعى لايعدو أن يكون جدلا فيما لقاضى الموضوع سلطة استخلاصه ويضحى النعى بهذه الأسباب على غير أسامى،

(طعن رقم ۳٤۸ لسنة ٥٨ جلسة ١٩٩٣/٤/٢٧)

٧- ورحيث إن هذا النمى في محله. ذلك أن النص في المادة ١١٨٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض والنص في المادة ٧٦ من هذا القانون على أن يماقب بالجس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا يجاوز حمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين المقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١١/١، ١٩٧٤، ٢٥ من هذا القانون وبحكم فيضلا أحكام المواد ١١/١، ١٩٧٤، ٢٥ من هذا القانون وبحكم فيضلا المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون يعل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض من النصوص الأمرة المتعلقة بالنظام العام ، ومخالفته توجب المشولية الجنائية ويقع عقد استئجار المتعلقة بالنظام العام ، ومخالفته توجب المشولية الجنائية ويقع عقد استئجار

المسكن الخالف لهذا الحظر باطلاً بطلاناً مطلقاً، ويكون لكل ذي مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار طلب الإخلاء بشرط ألا يكون محتجزاً لمسك آخر بذات المدينة وأنه يشترط لتحقق المصلحة القانونية في الدعوى المقامة في الدعوى من طالبي السكني ألا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطعون إخلاؤه وألا يترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهي عنه القانون ومناط الاحتجار المحظور في حكم المادة ١١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو انفراد المستأجر أو طالب السكني بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن فإن اقتصرت هذه السيطرة على مسكن واحد فقط انتفت واقعة الاحتجاز وبديهي أن بطلان عقد الإيجار أو انفساخه مرتبط بما قد بترتب عليه من وجود أكثر من مسكن دون مقتض في يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبي السكني من شغل مايزيد على حاجة من يحتجز أكثر من مسكن، وهو مالا يتوافر في حالة ما إذا شغل المستأجر لجزء من شقة إذا أن ذلك لايجعله محتجزاً لمسكن متكامل. ومن ثم فإن إجابة الطاعن إلى مطلبه لايترتب عليه اعتباره محتجزاً لأكثر من مسكن مستقل إذ أن ضم حجرة النزاع التي يشغلها المطعون ضده الثاني إلى حجرتي الطاعن تعود معه الشقة إلى أصلها باعتبارها وحده سكنية قائمة بذاتها وتعتبر حيازتها حيازة لمسكن واحد، ويكون لازم ذلك ومقتضاه أن حيازة الطاعن لجزء من شقة النزاع لايحول دون مطالبته بإخلاء الجزء الآخر منها للاحتجاز، كما أن حيازة الطاعن لجزئي الشقة بعد ذلك لايعتبر البته حائزاً لمسكنين في وقت واحد. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر حيازة الطاعن لجزء من شقة في حكم المحتجز لمسكن في حكم نص المادة ٨ سالفة الذكر، ورتب على ذلك رفضه طلب الإخلاء لتخلف شرط من شروط إعمال النص المذكور، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن، ولما كان خطأ الحكم قد حجبه عن بحث

مدى مخالفة المطعون ضده الثاني للحظر القائم على الاحتجاز فإنه يتعين أن يكون مم النقض الإحالة.

(طعن رقم ۱۹۴۲ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥)

ويجب أن يتوافر للشخص الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع بسكنى كل عين فإذا اقتصرت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه في المادة المذكورة، لما كان ذلك وكانت السيطرة الملاية على المين المؤجرة لاتتحقق إلا بتسليم المستأجر لها لينتفع بها وفقا للغرض الذي خصصت من أجله بعقد الإيجار، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الانتفاع بها لسبب لادخل لإرادته فيه، فإن ذلك لابعد احتجازا لها إذ أن الأصل أن المشرع لايؤثم إبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار، لأن التعاقد في حد ذاته جائز.

ويجب لإعمال الحظر أن يكون المسكن أو المساكن الزائدة مهيأة للسكني فلا يسرى الحظر على مسكن آخر لم يتم بناؤه.

وفي هذا قضت محكمة النقض با"ن:

١- «النص في الفقرة الأولى من المادة الشامنة من القانون رقم ٤٩ منة ١/٥ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- المقابلة لنص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٣ سنة ١٩٦٩ - على أنه ١٤٧٩جوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ٤ يدل على أن مناط الاحتجاز- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التي أبرم عقود إيجارها بحيث لاتقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه المقود على مجرد كونه طرفا في العقد كمستأجر فيها وإنما لابد أن يتوافر في شأنه الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع

بسكني كل عين، فإذا اقتصرت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه في المادة المذكورة، لما كان ذلك وكانت السيطرة المادية على العين لاتتحقق إلا يتسلم المستأجر لها لينتفع بها وفقا للغرض الذي حصصت من أجله بعقد الإيجار، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الانتفاع بها بسبب لادخل لإرادته فيه، فإن ذلك لايعد احتجازا لها إذ أن الأصل أن المشرع لايؤثم إبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار، لأن التعاقد في حد ذاته جائز وبطلان عقد الإيجار أو انفساخه في هذه الحالة مرتبط بما قد يترتب عليه من وجود أكثر من مسكن دون مقتض في يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبي السكني من شغل ما يزيد عن حاجة من يحتجز أكثر من مسكن وهو مالايتوافر في الأماكن التي لا تصلح للسكني، إذ اقتصر الحظر الوارد في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على الاحتجاز دون مقتض، فإذا تحقق المقتضى فلا حظر، ومن ثم فإنه يبين أن مقصود المشرع لم ينصرف إلى حظر التعاقد عن مسكن لم يتم بناؤه، وإلا انطوى هذا الحظر على الإلزام بالإقامة في مسكن معين لايستطيع المستأجر أن يستبلل به آخر أكثر سعة أو ملاءمة لما قد يطرأ من ظروف أو تحقيقا لغير ذلك من المقاصد المشروعة التي أباحها القانون، طللا أنه لم يحتجز المسكن الجديد بعد تسلمه بالإضافة إلى مسكنه السابق دون مقتض، إذا أن مؤدي مايثيره الطاعن إلزام المستأجر بالتخلي عن مسكنه الذي يشغله، والافتراض مسبقا أنه سوف يحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد على خلاف القانون، وأن يمنع بداءة من التعاقده.

(طعن رقم ١٦٤٦ لسنة ٥٧ق ـ جلسة ١٩٨٨/٢/٢٨)

٢ - «النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة
 ١٩٧٧ على أن ولايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من

مسكن دون مقتض » يلل – وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – على أن مناط الاحتجاز هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن في البلد الواحد منتفعا بسكني كل من الأماكن المحتجزة، وبالتالي يلزم أن يكون المسكن الآخر المدعى باحتجاز المستأجر له أيضا صالحا للاتفاع به ومعدا للسكنى فيه لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من احتجاز الطاعن الأول لكامل الطابق الثاني بالعقار مشتراه والطاعنة الثانية زوجته وذلك على الرغم من أنه قد خلص في مدوناته إلى أن الثابت من تقريرى الخبيرين المنتدبين أمام محكمة أول وثانى درجة أن هذا الطابق غير مستفل لعدم إتمام تشطيبه وأن تقاعس الطاعن الأول عن إتمام تشطيبه لايحول دون مخقق الاحتجاز المنصوص عليه في المادة الثامنة من القانون رقم ٩ ٤ لسنة ١٩٧٧ والأثر المترتب على توافر شروطها ومن ثم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أرجه الطعن ».

(طعن رقم ۲٤٦٠ لسنة ٦٠ تى جلسة ١٩٩١/٦/١٢)

٣ وحظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. م١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية عليه وانتفاعه بسكني كل عين القضاء بالإخلاء رغم ثبوت أن المسكن الآخر لم يهيأ للسكني يعد قصوراه.

(طعن رقم ۹۸ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۰/۱۱/۱۰)

(طعن رقم ۱۱۲۱ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩١/١٢/١)

(طعن رقم ۲۶۱۰ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۱/۲/۱۲)

٤ - قتمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه تعاقد على الشقة محل
 النزاع وهي غير صالحة للسكني والانتفاع بها لعدم تشطيبها وتجهيزها وهو

مالايتوافر به الاحتجاز في حقه. انتهاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي الذى قضى بالإخلاء لتوافر الاحتجاز في حق الطاعن لتقاعسه في تجهيزها باعتباره مسئولا عن تنفيذ هذا الالتزام خطأ. علة ذلك.

(طعن رقم ۲۱۱۶ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۲/۱/۱۸

٩٤- حكم إضافة مسكن لآخر:

إذا استأجر شخص وحدتين في عقار واحد حرر بهما عقد واحد وأضاف إحداهما إلى الأخرى فإن هاتين الوحدتين تعتبران مسكنا واحدا إذا انجهت إرادة المتعاقدين إلى اعتبارهما مسكنا واحداء أما إذا لم تتجه إرادتها إلى ذلك اعتبرتا مسكنين، وخصع الشخص للحظر ولذلك يجب على الهكمة التحقق من قصد المتعاقدين من تأجير أحدث الوحلتين.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

١- ولما كان تخصيل فهم الواقع في الدعوى والتعرف على حقيقة ماعناه المتعاقدان في المقد هو مما يدخل في سلطة قاضى الموضوع ولا يخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى أقام قضاءه على ما يكفى لحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه في حدود سلطته التقديرية من أن المطعون ضده لا يحتجز في عقار الطاعنة سوى مسكنا واحدا بعد أن أدمجت الشقتان رقمى ١٩٧٦/٨/١٣ لمؤجرتين له في تاريخ واحد هو واحد مناسبا كما حدث في بعض شقق المقار الأخرى وتم ذلك بفعل واحد مناسبا كما حدث في بعض شقق العقار الأخرى وتم ذلك بفعل على البناء حسبما تبين من المخضر رقم ١٩٧٤ منة الوائي مصر الجديدة الذي حرره المطعون ضده لتسجيل هذه الوقائع بعد أن أقامت الطاعنة دعواها الراهنة وخلص من ذلك إلى انتفاء شروط تعدد المساكن المختجزة دعواها الراهنة وخلص من ذلك إلى انتفاء شروط تعدد المساكن المختجزة

بالخدالفة لنص المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ كان هذا الاستخلاص سائفا وله أصله الثابت في الأوراق فإن النعي عليه بسبب الطهن لايعدو أن يكون جدلا موضوعيا لاتجوز إثارته أمام محكمة النقض».

(طمن رقم ۱۱۰۰ لسنة ٥٠٠ جلسة ١٩٨٧/٣/٢٣)

٢- والنص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر-يدل على أن المشرع قد اتجه- تفريجا لأزمة المساكن- إلى التضييق من حقوق المستأجر المستمدة من القانون العام فحظر عليه بهذا النص أن يحتجز لنفسه في البلد الواحد أكثر من مسكن مالم تقتض ظروفه هذا الاحتجاز وكان المواد بالمسكن هو مايتخذ منه الشخص مأوى له ولأفراد أسرته، وهو ما يتحدد في حجمه ومستواه وفقا للظروف الاجتماعية للمستأجر الذي يتخير عند التعاقد موقعه وعدد حجراته بما يتفق مع هذه الظروف، ولو تكون هذا المسكن من وحديتن مخرر عن كل منهما عقد إيجار مستقل، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من الواقع المطروح في الدعوى من أن المطعون ضده الثاني قد احتفظ لنفسه بالشقتين رقمي ٥، ٨ بالعقار سكنا خاصا له ولأفراد أسرته منذ أن كان مالكا للعقار وبعد أن باعه للطاعنين استمرت علاقته بهذا المسكن باعتباره مستأجرا ولايؤثر في ذلك أنه قام بتخصيص إحدى شقتي مسكنه لأبنائه- ومنهم المطعون ضدها الثانية والشقة الثانية لزوجة أخرى، بما مفاده أن الحكم قد رأى أن الانتفاع بالمسكن الواحد المكون من شقتين في عقار واحد لايدل بذاته على احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض فلا يغير من ذلك أن تترك الزوجة ما خصص لها من هذا المسكن للانتفاع به.

(طعن رقم ۲۲۰۲ أسنة ٥٦ جلسة ١٩٨٩/٣/٢٠-لم ينشر)

٩٥- المقصود بالاحتجازء

المقصود بالاحتجاز الذي يخضع للحظر هو انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن، ولذلك فإن مجرد التواجد أو الإقامة في مسكن مالا يكفى بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزا له بالمعنى الذي قصده القانون، مالم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المسكن.

فإذا كان للشخص سيطرة على مسكن واحد، بينما استقل آخرون من ذويه المبينين بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالانتفاع بباقي المساكن استقلالا فإنه ينتفي عنه الحظر المنصوص عليه المادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بالن:

١ - ومجرد التواجد أو الاقامة في مسكن ما لايكفي بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزا بالمعنى الذى قصده القانون طالما أنه ليس مالكا أو مستأجرا ويكون ما أضافه الحكم المطعون فيه من أنه ليس في أقوال الشهود دليلا على احتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن في المدينة الواحدة صحيحا لامخالفة فيه للثابت بأقوال الشهود - ويكون تعييبه في تأييد الحكم الابتدائي فيما قرره من احتجاز المطعون ضده لشقة النزاع في حدود مقتضياته أيا كان وجه الرأى فيه عير منتج»

(طعن رقم ٩٠ السنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٦)

٢- والنص في المابة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١/٥ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ على أنه ولا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض عدل على أن المشرع حظر على الممالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ومن ثم فإن إقامة شخص في مكان ما لا يتوافر به الاحتجاز المحظور قانونا مالم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان، لما كان ذلك وكان المقرر أن لحكمة الموضوع كامل الحرية في تقدير الدليل من

كافة الأوراق المقدمة في الدعوى، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بنفي احتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده في مدوناته من أن.... بما مفاده أن الحكم لم ير في أقوال الشهود والمستندات المقدمة من الطاعنين والأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد احتجز العين التي أعلن فيها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجرا لها حتى يتحقق بذلك الاحتجاز الممنوع قانونا بالمعنى السالف ذكره وإذا كان هذا الذي انتهى إليه الحكم سائفا وله أصله الثابت بالأوراق، وكان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين، فإن النعى لا يعدو أن يكون مجرد جدل موضوعي في تقدير الذليل بما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض،

(طعن رقم ۱۳۹۷ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/١/١٦)

٣ داحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المساكن التي أبرم عقود إيجارها. استقلال الأقارب مما أوردتهم المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استقلالا فعليا بأحد المساكن المؤجرة للمستأجر. أثره. توافر مقتضى الاحتجازه.

(طعن رقم ۲٤٧٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/٥/١٤)

(طعن رقم ۱۰۸ أسنة ٥٥ق جلسة ۱۹۸۸/۱۹۹۰)

(طعنان رقما ۲۰۱۵، ۲۰۱۷ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۱/۱/۳۰)

(طعن رقم ۹۳۷ لسنة ۵۱ق جلسة ۱۹۹۱/۱/۳۱)

 ٤- داحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض م١/١ق ٩٤ لسنة ١٩٧٧ مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية عليها. استقلال آخرون من ذوية استقلالا فعليا بالمسكن . أثره انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا».

> (طعن رقم ۱۸۶۱ لسنة ۱۰۵ جلسة ۱۹۹۳/۱۱/۱۶) (طعن رقم ۱۹۶۹ لسنة ۱۹۹۳/۱۲/۱۹

٥- وحظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض. مناطه انقراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التي أبرم عقود إيجارها. توافر سيطرته على مسكن واحد واستقلال آخرون من ذويه استقلال فعليا بالمسكن أو المساكن الأخرى. مؤداه. انتفاء الاحتجاز المحظور قانوناه.

(طعن رقم ۵۷۹۱ لسنة ۱۹۹۴/۱۲/۱۴ جلسة ۱۹۹۴/۱۲/۱۴)

٦- وحظر احتجاز الشخص مالكا كان أو مستأجرا لأكثر من مسكن في البلد الواحد مهم ق 2 لسنة ١٩٧٧. قصره على الشخص بذاته دون غيره عدم امتداد الحظر لأى من أفراد أسرته. مجرد التواجد أو الإقامة في مسكن ما. عدم كفايته لإعتبار المقيم محتجزا لأكثر من مسكن ٥.

(طمن رقم ۲۳۸۳ لسنة ۷۵ق جلسة ۱۹۹۵/۱۰/۲۱)

٧- ١٥- تجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين. استقلال أى من ذويه استقلال فعليا بأحد المسكنين. أثره. انتفاء الاحتجاز المخطور قانوناه.

(طعن رقم ۱۰۵۹ أسنة ١٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢٢)

(طعن رقم ۷۹۳ لسنة ٥٤٤ جلسة ١٩٩١/٥/٨)

۸ - دتمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه المستأجر الأصلى لشقة النزاع ولم يتخل عنها وأن إقامة والدته بها من قبيل البر وأن الشقة التي يقيم بها ملك أولاده بعقد مسجل عما ينتفى معه الاحتجاز. دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه خطأ وقصور؟.

(طعن رقم ۱۶۲۷ لسنة ۱۵ق جلسة ۱۹۹۱/۲/۲۱

٩- وحظ احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد مامق ٤٩

لسنة ١٩٧٧. نطاقه. انصرافه إلى الشخص بذاته دون غيره من أفراد أسرته. مجرد إقامة المستأجر في عقار مملوك لأبنائه لايتوافر به الاحتجازه.

> (طعن رقم ۳۸۵۳ لسنة ٦٠ق جلسة ۱۹۹۲/۳/۲۷) (طعن رقم ۹۳۹ه لسنة ۳۲ق جلسة ۱۹۹۶/۲۷۷)

وثبوت إعلان الخصم في مسكن معين لاينهض بمجرده دليلا على احتجازه المسكن الذي تم إعلاته فيه بالمنى المقصود في المادة الثامنة من القانون.

ونى هذا قضت محكمة النقض باان:

١- والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٩ ٤ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أنه لايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، يدل على أن مناط الاحتجاز هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين بحيث يتوافر في شأته الانفراد بالانتفاع بسكني كل منهما دون مقتض، وأن عبء اثبات مخالفة هذا الحظر يقع على من يدعيه، وإذا كان ببوت إعلان الخصم في مسكن معين لاينهض بمجرده دليلا على احتجازه للمكان الذي تم إعلانه فيه بالمني المقصود في المادة الثامنة من القانون المشار إليه، لما كان ذلك وكانت الأوراق قد خلت عما يفيد ثبوت مخالفة المطعون ضدهما للحظر الوارد بالفعل وكان الحكم المطعون فيه قد اطرح ادعاء الطاعين في هذا الخصوص على سند من انتفاء الدليل على احتجاز أي من المطعون ضدهما مسكن آخر دون مقتض فإنه لايكون قد خالف القانون أو المهاد القور في التسيب. و.

(طعن رقم ۱۸ لسنة ٥٦٪ جلسة ١٩٨٩/٣/١ غير منشور)

٢- إعلان المستأجر في مسكن معين. لاينهض بذاته دليلا على احتجازه لسه».

(طعن رقم ۱۹۰۹ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۰/۱۱/۲۲)

ولا ينهض ثبوت استهلاك المستأجر لقدر يسير من التيار الكهربائي وإقامته بمسكن آخر خلاف العين المؤجرة وقت إجراء المعاينة بذاته دليلا على توافر الاحتجاز بالمني المقصود بالمادة .

وفى هذا قضت محكمة النقض با"ن:

ومناط احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في مدلول نص المادة الثامنة من المقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن – وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – هو أن ينفرد الشخص بالسيطرة الفعلية والقانونية على أكثر من مسكن في البلد الواحد فإذا اقتصرت هذه السيطرة على مسكن واحد فقد انتفت واقعة الاحتجاز، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء عين النزاع على ما أورده بمدوناته من أن ٥ وإذ كانت هذه الأسباب غير سائغة ولاتؤدى إلى النتيجة التي خلص إليها الحكم من ثبوت احتجاز الطاعن لأكثر من مسكن في البلد الواحد ذلك أن ثبوت استهلاك المستأجر لقدر يسير من التيار الكهربائي وإقامته بمسكن آخر خلاف العين المؤجرة وقت إجراء المعاينة لايفيد بمجرده وبطريق اللزوم توافر واقعة الاحتجاز بالمعنى المقصود به في نص المادة الثامنة من القانون سالف الذكر، إذ نمسك الطاعن أمام المحكمة بأن إقامته بالمسكن الآخر إنما كان على سبيل الاستضافة لحين إنمام عمليات الترميم بشقة النزاع وقد أثبت الخبير في محضر المعاينة إفرار المطعون ضده بأن الشقة في حيازته لإجراء ترميمات بها كما أثبت الخبير في تقريره أن الشقة كانت خالية من المنقولات وقت إجراء المعاينة وجارى

عمل الإصلاحات بها ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد في الاستلالاله.

(طعن رقم ۱۹۷۵ استة ۱۹۵۸ جلسسة ۱۹۸۸/۱۲/۱۶ فسيسر منشور)

٩٦- المقصود بالبلد الواحد

نصت المادة الأولى من القانون رقم 2 السنة ١٩٧٧ على سريان أحكام الباب الأول من القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدال له والذى حل محله القانون رقم ١٤٧٣ دالمعدل المعدال المعدال المعدال المعادة المحلية، ولما كان القرار الجمهورى رقم ١٩٧٥ دالمعنة رقم ١٢٤ لسنة الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفقا للجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى في كل محافظة، وهذا القرار وإن كان قد صدر نفاذا لقانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة القرار وإن كان قد صدر نفاذا لقانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠، الذى على محله القانون رقم ١٤٢ للمنا مرقم ١٤٢ المادي على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما حتى الآن، ويتعين الاعتداد به في مخديد مدلول البلد في قانون إيجار حتى الآناك.

وبذلك يكون مدلول لفظ (البلد) الذي لايجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه طبقا للمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجداول المرافقة للقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وهو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لايعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية.

وهمذا المدلول هو المذى أخذت به هيئتا للمواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحموال الشخصية وغيرها بمحكمة النقض مجمعتين يتاريخ ١٩٨٨/٣/٣٠ في الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦٠ (منشور في هذا البند).

وقد اختلف فيما إذا كانت مدينة القاهرة ومدينة الجيزة وشبرا الخيمة تعتبر جميعا مدينة واحدة أم تعتبر كل منها مدينة مستقلة في نطاق الحظر.

فذهبت الدائرة الجنائية بمحكمة النقض فى حكمها العبادر يتاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٦٤٦ ئسنة ٥٠ق إلى أنها جميما تعتبر مدينة واحدة فى نطاق الحظر إذ جرى العكم على أن:

دلما كانت الفقرة الأولى من المادة لم من القانون رقم 9 كلسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نصت على أنه دلايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ونص في المادة ٧٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لمحكم القانون، وكمان البين من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٩٧ لسنة المحكم الذي يشير إليه الطاعن أنه خاص بتبادل الواحدات السكنية بين مستأجر وآخر وأنه قد نص في الفقرة الأولى من مادته الثانية على أنه ويجوز مستأجر وآخر وأنه قد نص في الفقرة الأولى من مادته الثانية على أنه ويجوز بأجاء كل من مدينتي القاهرة والاسكنية بين

المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم، وفي تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة – الجيزة – شبرا الخيمة) مدينة واحدة ، ثما مفاده أن اعتبار مدن القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة واحدة خلاف للأصل إنما يكون بصدد تبادل الشقق السكنية بين مستأجر وآخر دون غيره، وهو ما لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه، يؤكد ذلك أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة الجلسة التاسعة والثلاثين في ١٣ ديولية ١٩٦٩ أنه حين عرض نص الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ١٩ لك لسنة ١٩٦٧ وهي مطابقة للفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ١٤ لسنا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة، أو بين شبرا وشبرا الخيمة فلم يوافق المجلس على هلما الاقتراح عا لامحل معه للقول به، ومن ثم يكون النعى على الحكم بقالة الخطأ في تطبيق القانون في هذا الشأن غير سديده.

بينما ذهبت الدائرة المدنية بمحكمة النقض إلى اعتبار القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة مدينة واحدة في نطاق الحظر إذ قضت بتاريخ ١٩٨٢/٣/٣٦ في الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٠ق- فير منفور- بأن(١٠):

وحيث أن هذا النمى سليد، ذلك أن النص فى كل من الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون رقم ٥٤ لسنخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرو مشروع يقتضيه وإذ استهدف المشرع من النص توفير المساكن، فإنه يحتى لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب سكنى أن يتمسك المساكن، فإنه يحتى لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب سكنى أن يتمسك به بل وبيين من مناقشات مجلس الشعب لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٨٧/١/١٤ (غير منشور).

١٩٦٩ أن أحد الأعضاء اقترح أن يضاف إلى المادة الخامسة منه آنفة الذكر عبارة أن القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة لايستغرق سوى وقت ضئيل وقد وافق أعضاء المجلس على اعتبار القاهرة الكبرى مدينة واحدة دون حاجة إلى إضافتها إلى نص المادة الخامسة اكتفاء بإثبات هذه الموافقة في مضبطة الجلسة مما مفاده أن المشرع اعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة- الجيزة- شبر الخيمة) بلدا واحدا في حكم هذه المادة ويؤيد انجاه المشرع في الأخذ بهذا النظر ما نص عليه في الفقرة الشالشة من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه في البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والمرافق وقد أصدر وزير الإسكان والمرافق بناء على هذا التفويض التشريعي القرار وقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ناصا في مادته الثانية على أنه (يجوز بأحياء كل من مدينتي القاهرة والاسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم. وفي تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبري (القاهرة- الجيزة- شبرا الخيمة) مدينة واحدة، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكا بأن المطعون ضده يحتجز مسكنا بشبرا الخيمة غير مسكن النزاع الكائن بمصر الجديدة. وكان الحكم المطعون فيه لم يعن ببحث هذا الدفاع وتمحيصه ومدى توافر المقتضى لاحتجاز المسكنين الكائنين في بلد واحد فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن ١٥٠٠.

⁽١) يلاحظ أن القرار الوزارى وقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ الذى أشبارت إليه الدائرتان الجنائية والمدنية بمحكمة النقض صادر تفيذا للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٦٩ وقد بينما القانون المطبق على واقعات الطعنين القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ وقد صدر نفاذا له القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧.

إلا أن (هيتتى المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها مجتمعتين) قد حسمتا هذا الخلاف بحكمهما الصادر بشاريغ ١٩٨٨/٢/٣٠ في الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ق ونورد هذا الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

دبعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاء السيد المستشار
 المقرر محمد محمود راسم نالب رئيس المحكمة والمرافعة وبعد المداولة.

ومن حيث أن الوقائع- على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق- تتحصل في أن المطعون ضدها الأولى أقامت على الطاعنين والمطعون ضدها الثانية الدعوى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٧٩ مدنى الجيزة الابتدائية طالبة الحكم باستمرار عقد إيجار الشقة المبينة بالصحيفة لصالحها وكف منازعة الطاعنين ومنع تعرضهما لها في حيازتها، وقالت شرحا لدعواها أنها كانت زوجة للمرحوم محمد على المغلاوي مستأجر الشقة بالعقار المملوك للمطعون ضدها الثانية وكانت تقيم معه فيها بمفردها منذ زواجهما في ١٤ من مايو ١٩٦٩ لحتى وفاته في ١١ من سبتمبر ١٩٧٦، ورغم أن الطاعنين وهما ابنا زوجها كأنا يقيمان مع والدنهما المطلقة في شقة أخرى إلا أنهما انتهزا فرصة وفاته واستصدرا قرارا من النيابة العامة بتمكينهما من وضع يدهما على عين النزاع، ولما كان ادعاؤهما الإقامة بها مع والدهما قبل وفاته هو ادعاء غير صحيح فقد أقامت الدعوى وبتاريخ ١٥ مارس سنة ١٩٨١ قضت المحكمة .برفضها. استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستثناف رقم ٣٢٥١ لسنة ٩٨ق القاهرة، وبتاريخ ٢٩ من ديسمبر ١٩٨٣ أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لتثبت المستأنفة أنها كانت نقيم بمفردها مع زوجها إقامة مستقرة بشقة النزاع حتى تاريخ وفاته، وبعد أن استمعت المحكمة إلى شهود الطرفين قضت بتاريخ ١٩ من مارس ١٩٨٦ بإلغاء الحكم المستأنف وباستمرار عقد إيجار شقة النزاع لصالح المطعون ضدها الأولى وبمنع تعرض الطاعنين لها في حيازتها لهذه الشقة. طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه، وإذ عرض الطعن على دائرة المواد المدنية – في غرفة مشورة – حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

ومن حيث أن الدائرة المدنية قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٦ من مارس المدنية والتجارية والأحوال ١٩٨٧ إحالة الطعن إلى هيئتى المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعتين للفصل فيه عملا بنص الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٧٧ ، وإذ حددت الهيئة جلسة لنظره فقد قدمت النيابة العامة مذكرة صممت فيها على رأيها السابق بنقض الحكم.

ومن حيث أن الشارع حدد في كافة التشريعات المتعاقبة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكاني لسريان أحكامها، فنص في المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ١٩٤١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامها على والملدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق.... ثم استحدث في القانون رقم بمقتضاه المناطق الخاضمة لأحكامه هي وعواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٩٢ لسنة ١٩٦٠ ، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق.... فلا أصدر الشارع القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ ، التزم في المادة الأولى منه نهجه السابق في شحديد البلاد التي تسرى عليها أحكامه، كما التزمه في المادة الأولى من الأولى من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محيلا إلى أحكام القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٠ محيلا إلى أحكام القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٠ محيلا إلى أحكام القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٠ مطلى الذي حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٩٧٤ لسنة ١٩٧٥ ولما كانت الفقرة نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٩٢٤ لسنة ١٩٧٥ ولما كانت الفقرة نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٩٢٤ لسنة ١٩٧٥ ولما كانت الفقرة

الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي يحكم واقعة الدعوى- وهي المقابلة لنص المادة العاشرة في كل من القانونين السابقين رقسمي ١٤٠ لسنة ١٩٤٦و١٢١ لسنة ١٩٤٧، والمادة الشامنة من القانهن القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- تنص على أن ولايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، وكان القرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ - الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة الحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفق الجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى في كل محافظة فإن مفاد تلك النصوص مجتمعة أن لفظ االبلد، الذي لايجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجداول المرفقة للقرار الجمهوري المشار إليه، وهو ما يتأدي إلى أن البلد الواحد لايعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلى. يؤكد هذا النظر أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة في جلسته المعقودة بتاريخ ١٣ من يوليو ١٩٦٩ وعند مناقشة نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ أسنة ١٩٦٩ آنف البيان، اقترح أحد أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلفا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح واكتفى بإثباته في مضبطة الجلسة، وهو مالا ينحمل على معنى الموافقة على الاقتراح المذكور أو اعتباره تفسيرا للنص، ذلك بأن ما يجب على المخاطبين بالتشريع اتباعه هو ما ورد به نص، خاصة وقد فرض الشارع جزاء جنائيا على مخالفة ما استنه من حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض، مما يوجبّ التحرز في تحديد نطاق تطبيق هذا الحظر والالتزام بما ورد في عبارة النص، ولئن كان قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٧٤ لسنة ١٩٦٠ الذي صدر

نفاذا له قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ - قد ألغي بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذي حل محله قانون نظام الحكم المحلى القائم رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما لايتعارض مع أحكامهما، مما مقتضاه بقاء القرار الجمهوري آنف البيان قائما حتى الآن، فلا يكون ثمة محل للقول بوجوب الاعتداد- في صدد تخديد مدلول البلد في قوانين إيجار الأماكن- بأحكام القرار الجمهوري رقم ٩٥٠ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات التخطيط الإقليمي الذي أجرى تقسيم الجمهورية إلى ثمانية أقاليم وأدمج أكثر من محافظة في كل إقليم منها، ذلك أن الهدف من هذا القرار هو تنسيق العمل بين محافظات الإقليم الواحد ومخقيق التعاون بينها في كافة الجالات، فهو منبت الصلة بتشريعات إيجار الأماكن ولاشأن له بتقسيم الجمهورية إلى مدن وقرى داخل كل محافظة على نحو ماورد بالقرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠. لما كمان ذلك وكانت الأحكام السابق صدورها من دائرة المواد المدنية قد خالفت هذا النظر في تحديد مدلول البلد الواحد وجوت في قضائها على أنه يمكن أن يشمل أكثر من مدينة واحدة. فإنه يتعين العدول عن هذا المبدأ وذلك بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢.

ومن حيث أنه لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية سالفة الذكر قد ناطت بالهيئتين مجتمعتين الفصل في الدعوى الحالة إليهاء فإنه يتمين عليها الفصل في هذا الطعن.

ومن حيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

ومن حيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب، ينعى الطاعنان بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقولان أن الحكم منح المطعون ضدها الأولى حق اختيار شقة النزاع بالجيزة سكنا لها مع ثبرت احتجازها مسكنا آخر في القاهرة دون مقتض، رغم أن القاهرة الكبرى تعتبر بلدا واحدا ولامحل لتخيير المخالف بين المسكنين، هذا إلى أن الحكم لم يبحث دفاعهما القائم على أن تغيير المطعون ضدها الأولى مسكنها الكائن بالقاهرة إلى مخزن غير مللول عليه بدليل وأنها لم تقصد من ذلك سوى التحايل على القانون، ولم يقل الحكم كلمته بشأن مازعمته من مقتض لاحتجار المسكنين نما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث أن هذا النمى مردود، ذلك أن البلد الواحد في مفهوم نص المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الماكن الخولى والخامسة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار مدينة واحدة، وإذ كان البين من الأوراق وبما لاخلاف عليه بين طرفى الخصومة أن المسكن محل النزاع يقع في مدينة العيزة، ويقع المسكن الآخر الله المن منتقل كل مدينة انقاهرة وهما عاصمتان لمافظتين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الأخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهوري رقم ١٩٧٥ لسنة ١٩٦٠، فإن المطمون ضدها الأولى لاتكون قد خالفت الحظر الوارد في نص المادة الخامسة المشار إليها، إذ هي لم غتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد، ومن ثم يضحى غير منتج هي لم الماعن الواحد، ومن ثم يضحى غير منتج الماعنين على الحكم قصوره في يحث مقتضى الاحتجاز أو تغيير وجه استعمال المسكن الواقع بمدينة القاهرة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعتد باحتجاز المطعون ضدها الأولى لهذا المسكن، فإنه يكون قد اقترن بالمسواب ولايعيبه من بعد مايكون قد اشتملت عليه أسبابه من تقريرات بالمونية خاطئة، مادامت لم تؤثر في التنبعة الصحيحة التي انتهى إليها.

ومن حيث أن حاصل النمي بالسبب الثالث أن الحكم قد شابه قصور في

التسبيب وفي بيان ذلك يقوم الطاعتان أن الحكم لم يواجه دفاعهما الوارد بالمذكرة المقدمة منهما لجلسة ١٩ من مارس ١٩٨٦ بثبوت حقهما في امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إليهما بعد وفاة والدهما إذ لم يتخلا لنفسيهما مسكنا آخر مستقلا ولم يصدر منهما ما يفيد صراحة أو ضمنا التخلي عن تلك الشقة، ولاينال من ذلك انقطاعهما عن الإقامة بها لسبب عارض ومؤقت هو اصطحاب والدقهما لهما إلى منزل شقيقها، وقد كانا وقتد حدثين لا يعتد بإرادتهما، ورغم أن هذا الدفاع يعد جوهريا يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإن الحكم لم يعرض له ولم يرد عليه مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث أن هذا النعى سديد، ذلك أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القيانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦- المقيابلة لنص المادة ٢٩ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – أن عقد إيجار المسكن لاينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده، أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ولايحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لاتدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع وأن إقامتهما مع والدتهما كانت بصفة مؤقتة إذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلًا، ويحق لهما بالتالي الاستفادة من حكم المادة ٢١ من القانون رفم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى وحدها إلى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلى، كان هذا الذي ساقه الحكم لايواجه دفاع الطاعنين المشار إليه، مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي

في الدعوى، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور في التسبيب بما يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الثاني من أسباب الطعن.

स्राध

نقضت الهيئتان مجتمعتين الحكم المطعون فيه وأحالتا القضية إلى محكمة استئناف القاهرة وألزمت المطعون ضدها الأولى المصاريف وثلاثين جنيها مقابل أنعاب المحامة(٢٠).

زثيس الحكمة

(١) ونشر فيما يلى مناقشات مجلس الأمة حول نص المادة الخامسة من القانون
 رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ (الملفي) المقابلة لنص المادة (٨) من القانون رقم ٤٩

لسنة ١٩٧٧ التي أشار إليها الحكم:

العضو سيد زكى:

أمين السر

أتناول في تعليقى على هذه المادة نقطتين: الأولى، أننا نريد أن نعتبر القاهرة الكبرى بلذا واحدا، لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة أو بين شبرا وشبرا الخيمة لايستفرق سوى وقت شئيل.

وفى ختام المناقشات التى دارت حول المادة وقبل نهاية الجلسة عرض رئيس المجلس الاقتراحات التى أبداها الأعضاء للتصويت فقرر:

اقتراح مقدم من السيد/ سيد زكى بأن يوضع فى نص المادة عبارة والقاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة ولى وجهة نظر فى هذا الموضوع، هل توضع هذه العبارة فى النص أو يكتفى بإليات ذلك فى المضيطة؟

> فالموافق على أن ترد هذه العبارة في نص المادة يتفضل برقع يده. (أتالية)

رثيس المجلس:

إذن فالموافق على الاكتفاء باثبات ذلك في المضبطة يتفضل برفع يده (موافقة)

(الجلسة ٣٩ فمى ١٩٦٩/٧/١٣ – مجلة المحاماة– العدد السابع والثامن– السنة 23ص ١٢ وما بعدها). وقد اضطردت أحكام محكمة النقض بعد ذلك على هذه القاعدة.

(طمن رقم ۷۸۹ لسنة ۲۰ق جلسـة ۱۹۸۹/۱/۲۲ طمن رقم ۱۹۸۹ لسنة ۸۰۵ جلسة ۱۹۸۹/۳/۸ طمن رقم ۷۱۸ لسنة ۲۰۵ جلسـة ۱۹۹۳/۱/۲۶ لسنة ۲۰۵ جلسـة ۱۹۹۲/۱/۲۱)

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن احتجاز الشخص مسكنا بمدينة القاهرة وآخر بمحافظة القليوية يخرج عن نطاق الحظر(١).

وبأن وقوع أحد المسكنين بمدينة الجيزة والآخر بمدينة القاهرة يخرج عن نطاق الحظر(٢).

٩٧- المقتضى الذي يبرر احتجاز اكثر من مسكن:

الحظر السابق رهن بعدم وجود مقتض لاحتجاز أكثر من مسكن.

ولم تضع المادة معايير محددة للمقتضى الذي يبرر احتجاز أكثر من كن.

ويمكن تعريف المقتضى بأنه الحاجة أو الضرورة التى تبرر للشخص احتجاز أكثر من مسكن وقد تكون هذه الحاجة أو الضرورة اجتماعية أو عائلية أو صحية ٣٠٠.

⁽۱) طعن رقم ۲۰۹۱ لسنة ۸۵ ق جلسة ۱۹۸۹/٥/۲۸.

 ⁽۲) طعن رقم ۱۹۲۲/۱۲/۱۰ طعن رقم ۸۳ه
 استه ۱۹۹۰/۱۲/۸۰ طعن رقم ۸۳ه

⁽٣) وحال مناقشة المادة العامسة من القانون وقع ٥٢ اسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة الثامنة من القانون الحالي بمجلس الأمة طلب المضو سيد زكى يخديد مدلول كلمة (مقتض) والمقصود بها. فأجاب العضو أحمد الخواجه بأن المقصود بالمقتضى أن يشغل المستأجر أكثر من عين فعلا لاعبار معين كأن =

إنما يجب أن تكون نابعة من حاجة الشخص للاستعمال الشخصي فلا تنصرف للرغبة في المضاربة.

وفى هذا قضت محكمة النقض باان:

١- والنص في المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة رقم ١/٥ من القبانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩- على أن الايجبوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، والمقتضى الذي يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحدة طبقا للفقرة الأولى من المادة الثامنة سالفة الذكر، ووفقا لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي. لما كان ذلك وكان تقدير قيام المقتضى من إطلاقات محكمة الموضوع، وكان الثابت بمدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن الشهادة المقدمة منها ثبت بها بيانات عن محل إقامة المطعون ضده بناء على طلبه، وكان المقرر وفقا صريح نص المادة ١١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ سنة ١٩٦٨ أن حجية الأوراق الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره أما البيانات الأخرى التي يدلي بها أصحاب الشأن تحت مسئوليتهم وليس نتيجة قيام محرر الورقة بتحرى صحتها كبيان محل الإقامة الثابت بالشهلدة المقدمة- فلاتلحقها الحجية، وتخضع لما لقاضي الموضوع من سلطة في تقدير الدليل، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما أورده في

⁼ يكون متنزوجا بالتنين، أو له أولاد من زرجة سابقة (الجلسة بشاريخ ١٩٦٩/٧/١٣ مجلة المحاماة- العدد السابع والثامن ٤٩ ص٦٢)

مدوناته من أن د الثابت من أوراق الدعوى أن المستأنف ضده (المطعون ضده) شقيق مستأجر العين موضوع النزاع فهو قريب له من الدرجة الثانية مما يفيد معه كذلك من حكم المادة ٢١ من قانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ المنطبق في شأن واقعة الدعوى، فيستمر عقد الإيجار بالنسبة له، ولاتنقضي بوفاة الستأجر على أساس ماثبت من أقوال شاهدى المستأنف ضده وما قدمه من مستندات من أن إقامته مع المستأجر في العين استطالت عدة سنوات قبل وفاة الأخير وثبت للمحكمة من أقوال شاهدى المستأنف ضده أن الشقة الكائنة في شارع العادل أبو بكر بالزمالك قد غير وجه استعمالها بعد انتقال المستأنف ضده مع شقيقه فيها ليقيما في العين موضوع النزاع فأصبحت تستعمل منذ ذلك الحين مكتبا لإدارة الأعمال الفنية للمستأجر ومكانا لنزول ضيوفه القادمين من الخارج، مما لايجدى معه استناد المستأنف (الطاعن) إلى الحظر الوارد بالمادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ في الاعاء بأن المستأنف صده يجمع بين مسكنين في بلد واحد، ذلك أن تلك الشقة قد تغير وجه استعمالها أصلا على النحو المتقدم، وليس في استعمالها دارا للضيافة أحيانا كوجه ثانوي للاستعمال ماينطبق معه في شأنها وصف المسكن، ولايغير من ذلك في شيء أن يكون المستأنف ضده يستخدمها من حين لآخر مكانا للاستراحة فيه خاصة وأنه وكيل أعمال شقيقه، ويباشر إدارة هذه الأعمال في نفس الشقة المذكورة....، بما مفاده أن المحكمة لم تعتد ببيان الإقامة الدابت بالشهادة المقدمة من الطاعن وأقامت قضاءها على أدلة مناهضة استخلصتها في حدود سلطتها التقديرية بما أطمأنت إليه من أقوال شهود المطعون ضده والمستندات المقدمة منه أنه لايحتجز أكثر من مسكن في بلد واحد دون مقتض، ومن ثم فإن النعي بما ورد في هذا الوجه يكون على غير أساس» .

(طمن رقم ۱۹۰۵ لسنة ۱۹۵۸ جلسة ۱۹۸۴/۱۱/۵ خير منشور) (أنظر أيضها نقض طعن رقم ۱۲۱۳، ۱۳۹۵ لسنة ۱۹۵۱ جلسة ۱۹۸۰/۵/۱٤ منشورين بالبند ۱۰۱) ٢ - ٤.... المقصود بالمقتضى حاجة المستأجر الاجتماعية أو الصحية أو العائلية .جواز إعداده مسكن آخر لأفراد أسرته أو ذوية الملزم بسكناهم....الغه.

(طعن رقم ۲۲۵۶ أستة ۲۲ ق جأسة ۱۹۹٤/۱/۱۲)

إنما لايسرى الحظر على الأماكن التى يؤجرها مالكها لحسابه مفروشة عملا بالرخصة المنصوص عليها في المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لأن توافر حق المالك في التأجير المفروش طبقا لهذه المادة يعد من قبيل المقتضى في نظر القانون.

وفي هذا قضت محكمة النقض باان:

١ - دانتهاء مبرر الحظر من احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بتوافر
 المقتضى. استعمال الشخص لحق أو رخصة في القانون يعد من قبيل
 المقتضى. مثال ذلك. ما خواته المادة ٣٩ من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧
 للمالك من حق تأجير وحدتين مفروشتين غير مسكنه.

(طعن رقم ۲۰۰۸ لستة ٥٥٥ جلسة ١٩٨٧/١/١٤)

٢- «النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٩ ٤ لمنة ١٩٧٧ القابلة لنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٧٩ لمنة ١٩٧٧ – المقابلة لنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦٧ مسكن دون مقتض وفي المادة ٣٩ منه على أنه «الايجوز للمالك في غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحلة واحدة مفروشة في المقار الذي يملكه، وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص ورحدة أخرى مفروشة في أي من الأحوال والأغراض الآلية يللوحلى ماجرى به قضاء هذه الحكمة - أن الحظر من احتجاز الشخص الواحد وعلى ماجرى به قضاء هذه الحكمة - أن الحظر من احتجاز الشخص الواحد والما لاكثر من مسكن في المدينة الواحدة، الايسرى على الأماكن التي بلنات المناد من مسكن في المدينة الواحدة، الايسرى على الأماكن التي بلنائه الأكثر من مسكن في المدينة الواحدة، الايسرى على الأماكن التي بلنائه المنافق المنافق المدينة المنافق المنافق

يوجرها مالكها لحسابه مفروشة أو خالية للفير عملا بالرخصة المخولة له قانونا بالمادة ٣٩ المشار إليها، لما كان ذلك وكان الشابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الشقة الأخرى المملوكة له متاصفة مع ابنه، إنما يؤجرها منذ سنة ١٩٧٦ خالية إلى المطعون ضده الثاني، وقدم لها صورة عقد إيجارها، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على سند من أن هذا التأجير للغير لايعد من قبيل المقتضى، بل هو من قبيل المضاربة الممنوعة، ورتب على ذلك قضاءه بإخلاء ألعين المؤجرة له باعتباره محتجزا إياها مع الشقة الأخرى المؤجرة منه للفير ومن ثم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق الثانون، وإذ حجبه ذلك عن بحث حقيقة استفجار المطعون ضده الثاني لهذا الملكن وانفراده دون الطاعن بالسيطرة المادية والقانونية عليه، فإنه يكون قد شابه القصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث بابناء الطعمنة.

(طعن رقم ۲۰۱۱ أسنة ۵۱ جلسة ۱۹۸۷/۲۱/۱۹

٣- 8-عظر احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في المدينة الواحدة. عدم سريانه على الأماكن التي يؤجرها مالكها لحسابه مفروشة أو خالية عملا بالرخصة الخولة له بالمادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استعمال الشخص لحق أو رخصة في القانون يعد من قبيل المقتضى».

(طعن رقم ۱۷۸۰ لسنة ۵۲ جلسة ۱۹۸۸/٤/۲۷ غير منشور)

٤ - وحظر احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في المدينة الواحدة دون مقتض م//١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. توافر حق المالك في التأجير المفروش المنصوص عليه بالمادة ٣٩ من ذات القانون. اعتباره من قبيل المقتضى للاحتجاز مانع للمؤجر من استعمال حقه في طلب الإخلاء المؤسس على احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. سريان هذا الحق على مالك المقار الذي يتكون من عدة وحدات أو وحدة واحدة علة ذلك».

(طعن رقم ۸۹۷ لسنة ۵۰ جلسة ۱۹۹۳/۳/۱۱)

ونرى أنه لايشترط أن يكون المقتضى حالا أى معاصرا لاحتجاز المسكن أو المساكن الزائدة، وإنما يكفى أن يكون قريب التحقق، على أن يترك لقاضى الموضوع تقدير هذا القرب فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها. والقول بغير ذلك يؤدى إلى الحرج وينافى المدالة، فلا يسوغ مثلا أن يكون للشخص ابن على وشك الزواج أو التخرج من كلية العلب وينتوى فتح عيادة، ويحظر عليه احتجاز مسكن بعمارة مملوكة له ليتزوج فيه الإبن أو ليحوله إلى عيادة ثم يزج به بعد فترة قصيرة للبحث عن مكان خال فى ظل أزمة طاحنة فى الإسكان.

ىستىقاد من حكم لحكمة النقض صادر بتاريخ ١٩٨٠/٥/٢١ في الطمن رقم ٧٨٧ لسنة ٤٤٥ أنها تميل إلى هذا الرأى، إذ قضت بأن:

وإنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ٥ ٧ لسنة ١٩٦٩ ومن المادة ٨ من القانون رقم ٤ ٤ لسنة ١٩٧٧ التي يخظر على الشخص مالكا كان أو مستأجرا أن يحفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد قد استثنت من كمها حالة وجود مقتض للتعدد دون أن تضع المابير المحددة له ومن ثم فإن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولارقابة عليه فى ذلك محكمة التقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائفة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه... ومؤدى ماتقدم أنه يتعين على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن، أن تستظهر عدم توافر المقتضى لاحتجاز المسكن المطلوب إخلاؤه وإلا كان حكمها معيبا بالقصور فى البيان. لم كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى انتفاء المقتضى لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن فى مدينة القاهرة واستند فى ذلك إلى أن المرر الذى ساقه فى هذا السبيل وهو إقامته فى أحدهما وإعداد الآخر لزواج ابنه يتمارض مع ما هو ثابت من أنه استأجر الشقة الثانية قبل رفع الدعوى بفترة طريلة ، وحرر عقد استجارها باسمه، وقام بتركيب التليقون فيها باسمه أيضا طويلة ، وحرر عقد استجارها باسمه، وقام بتركيب التليقون فيها باسمه أيضا طويلة ، وحرر عقد استجارها باسمه، وقام بتركيب التليقون فيها باسمه أيضا

وأن زواج الإبن لم يتم أخيرا بعد إقامة الدعوى، وأنه لو صبح أن الغرض من حجزه هذه الشقة هو اختصاص الإبن المذكور بها وهو ضابط بالقوات المسلحة لتحرر عقد الإيجار باسمه، وكان لايبين من هذه الأسباب أن احتجاز الطاعن للمسكن المحكوم بإخلائه بغير مقتض وفقا لما سبق بيانه، فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب ثما يستوجب نقضه وعلى أن يكون مع النقض الإحالة وذلك دون حاجة لمناقشة ما بقى من أسباب الطعن إلا أنها هدلت عن فلك في أحكام كثيرة لها واشترطت أن يكون مقتضى الاحتجاز حالا أي معاصرا لاحتجاز المسكن الزائد فقضت بأن:

١- ١النص في المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه: ولايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، يدل على أن الاحتجاز القصود بها هو الذي يرد على أكثر من مكان مخصص للسكني وعلى أن المشرع لم يشترط حدا أدنى للزمن الذي يتحقق يه ظرف احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد فإذا كان الواقع في الدعوى هو أن الطاعن استأجر عين النزاع لسكناه وعائلته وإذ انتقلوا منها إلى مسكن آخر يملكه في ذات المدينة أقام عليه المطعون ضده المؤجر الدعوي للحكم بالاخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن، فدفعها الطاعن- المستأجر- بأنه وهو يعمل أستاذا للمحاسبة في إحدى الجامعات حصل على ترخيص بمزاولة مهنة المحاسبة في غير أوقات العمل الرسمية وانتوى أن يتخذ من شقة النزاع مكتبا يزاول فيه مهنة المحاسبة، فإن مقطع النزاع في الدعوى يكون هو مدى مزاولة الطاعن المهنة مزاولة فعلية في شقة التزاع وتحويلها فعلا إلى مكتب يمارس المهنة فيه، في وقت معاصر لانتقاله للسكني في العين الأخرى لأنه . بذلك وحده يتغير وجه الانتفاع بشقة النزاع من مسكن إلى مكتب ولأن التراخي في هذا التغيير يتحقق به الاحتجاز طالت مدته أو قصرت ويفوت به غرض الشارع من توفير المسكن لطالبيه وإذا كان دفاع الطاعن أمام محكمة

الموضوع أن نشاطه فى تغيير وجه الانتفاع بعين النزاع اقتصر على مجرد نيته فى اتخاذها مكتبا ولم يحدث أن جعلها كذلك أو زاول فيها فعلا المحاسبة كمهنة مزاولة تعاصرت فى الزمن مع انتقاله إلى مسكنه الجديد فإنها تظل رغم هذه النية مسكنا، وبذلك يكون الطاعن قد احتجز أكثر من مسكن فى بلد واحده.

(طعن رقم ٨٤٩ أسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣- غير منشور)

٢ - ٤-عظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المساكن المحتجزة. م١/٨٥ ق ٤٤ لسنة ١٩٧٧ . استثناء حالة مقتضى للاحتجاز المقصود بالمقتضى وجوب توافره وقت الاحتجاز تقديره من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائفة .

(طعن رقم ۱۹۲۳ أسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۱/٤/۱۳)

 ٣ وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال
 المين المؤجرة إلى غير أغواض السكنى بعد مخقيق الاحتجاز. لا أثر على وقوع الهافة».

(طمن رقم ۲۹ه لسنة ۵۵۸ جلسة ۱۹۹۳/۷/٤)

3 - 8 - حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتض في البلد الواحد. م//1 ق 29 لسنة ١٩٧٧ تعلقه بالنظام العام. مخالفة الحظر. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد وانفساخه متى توافر في وقت لاحق. للمؤجر حق إخلاء المستأجر. العبرة بتوافر المقتضى وقت الاحتجاز. علة ذلك.

(طمن رقم ١٦٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٥/٧٥)

(راجع أيضيا طعن رقم ٤٧٧ لسنة ٥٥٥ جلسية ١٩٩٠/٢/٢١ ٣٣٧٢ لسنة ٨٥ق جلسة ١٩٩٥/٤/٢٣ منشورين بيند ٩٣)(١٠.

ومع ذلك أخذت محكمة النقض بوجهة نظرنا في وقت توافر المقتضى في حكم لها صادر بتاريخ ١٩٩٠/٢/٢٦ في الطعن رقم ٢٢٩٧ لسنة ٥٥ق، إذ اعتبرت من قبيل المقتضى احتجاز شقة من لزواج الإبنة في تاريخ سابق على عقد قرانها. فقد ذهبت إلى أن:

وإذا كان الطاعن قد لاذ- أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بدفاع قوامه أبه وإن كان محتجزا أكثر من مسكن في مدينة واحدة الإ أن ذلك له مقتضاه متمثلا في حاجته إلى شقة مستقلة من أجل زواج ابنته.... وأنه وإن كان عقد قرانها قد تم بتاريخ ١٩٨٣/٤/١٤ بعد واقعة الاحتجاز إلا أن هذا الزواج له مراحل سبقت عقد القران يتوافر بها المقتضى وقت الاحتجاز لما كان ذلك وكان الحكم المطمون فيه لم يواجه هذا الدفاع رغم إبدائه على وجه صريح جازم مجتزئا في أسبايه بالاعتداد بتاريخ تخرير عقد القران ملتفتا عن مقتضيات الإعداد له السابقة عليه وكان هذا الدفاع من شأنه لوصح أن يترقب عليه تفيير وجه الرأى في الدعوى فإن الحكم المطمون فيه يكون قد يترقب عليه تفيير وجه الرأى في الدعوى فإن الحكم المطمون فيه يكون قد شابه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال نما يتعين نقضه.

وقد دعا الشارع إلى هذا الحظر انتشار أزمة المساكن ولذلك لا ينبغى أن يحتجز الشخص أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد لسكناه أو لتأجيره من الباطس بالا ضرورة فى ذات الوقت اللذى يبقى فيه غيره دون سقف يأويه، ولأن مثل هذا الاحتجاز إذا لم تكن الحاجة تقتضيه قد يخفى أهدافا غير مشروعة للمالك أو للمستأجر كما لو كان وسيلة لطلب بدل إخلاء (خلو رجل) أو أية مزايا أخرى.

 ⁽۱) ويتفق رأى الدكتور سليمان مرقس مع انجاه هذه الأحكام الجزء الثانى طبعة ١٩٨٣ ص ٤٠٢.

٩٨- خضوع تقدير المقتضى لسلطان قاضي الموضوع:

يخضع تقدير المقتضى لسلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولارقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه.

وفي هذا قفنت محكمة النقض بالن:

١ -- والنص في المادة ١/٨ من القسانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقسايلة للمادة ١/٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ على أنه ولايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، يدل على أن المشرع حظر على المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ومن ثم فإن إقامة شخص في مكان مالا يتوافر به الاحتجاز المحظور قانونا مالم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان، لما كان ذلك وكان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية في تقدير الدليل من كافة الأرراق المقدمة في الدعوي. وكنان الحكم المطمون فيه قد أقام قضاءه بنفي احتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده في مدوناته من أنه ولم يثبت من تنفيذ حكم التحقيق الذي أصدرته محكمة أول درجة بشأن احتفاظ المستأتف ضده (المطعون ضده) بمسكنين أن لهذا الأخير سكن آخر غير العين المؤجرة، ولايجدي إعلان المستأنف ضده بالأوراق القضائية أو نقل تليفونه في العنوان الذي ذكره المستأنفون (الطاعنون) في اعتبار هذا العنوان المسكن الآخر للمستأنف ضده إذ لم يستشف من كل ذلك اتخاذه هذا العنوان محلا لإقامته بصفته مستأجرا لتلك السين، بما مفاده أن الحكم لم ير في أقوال الشهود والمستندات المقدمة من الطاعنين والأوراق القضائية ما يؤيد أن المطمون صده قد احتجز العين التي أعلن فيها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجرا لها حتى يتحقق بللك الاحتجاز الممنوع قانونا بالمني

السالف ذكره، وإذ كان هذا الذى انتهى إليه الحكم ساتفا وله أصله الثابت بالأوراق، وكان الطاعنون لم يدعوا أن المطمون ضده مالكا لتلك العين، فإن النعى لا يعدو أن يكون مجرد جدل موضوعى في تقدير الدليل بما لا يجوز إذارته أمام محكمة النقض؟ .

> (طعن رقم ۱۳۳۷ لسنة ۵۹ق جلسة ۱۹۸۴/۱/۱۳ (ذات المبدأ طعن رقم ۸۷ لسنة ۵۰۰ جلسة ۱۹۸۵/۱/۲۷)

٢ - والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض طالما ركن في ذلك إلى أسباب سائفة».

(طعن رقم ۳۸۱ لسنة ۵۱ق جلسة ۱۹۸۸/۳/۱

٣- لحكمة الموضوع سلطة تقدير مقتضى احتجاز أكثر من مسكن.
 شرطه. ركونها إلى أسباب سائفة لها أصلها الثابت بالأوراق.

(طعن رقم ٩٤٩ لسنة ٥٥٧ جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩

 ٤ - وتقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائفة.

(طمن رقم ۲۹۹۰ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧)

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

(أنظر أيضًا طمن رقم ١٤٧٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥– طمن ٢٠٥ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٩٥/١/٢ متشورين بيند ١٠٥)

٥- «تقدير المقتضى لاحتجار أكثر من مسكن في البلد الواحد من سلطة

قاضى الموضوع. شرطه. إقامة قضاءه على أسباب سائغة وتناوله كل دفاع جوهري أو مستند مؤثر في الدعوى وإلا كان حكمه قاصر البيان،

(طعن رقم ۱۹۲۷ه لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۲/۱۲۳)

٩٨- مكررا- إثبات المقتضى:

يقع عبء إلبات توافر المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد على عاتق من يدعية سواء كان مالكا أم مستأجرا وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والفرائن.

وفي هذا قضت محكمة النقض با'ن:

١ - ١ المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة
 ١ . المقصود به عبء إثباته على المستأجر .تقديره من سلطة قاضى
 الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائفة ه.

(طمن رقم ۲٤۸۱ لسنة ۱۹۵۸ جلسة ۲۹۹۳/۱/۲۷

٢- اوجوب نوافر المقتضى وقت الاحتجاز. إثباته يقع على المحتجز.
 والاحتجاز على من يدعيه.

(طعن رقم ۲۹ه لسنة ۵۸ جلسة ۱۹۹۳/۷/۶)

(طعن رقم ۲۲٤٩ لسنة ٥٩ق جلسة ٢٧٤٩ه)

کما قضی باان:

 ١ - (إغفال الحكم المطمون فيه الرد على دفاع الطاعن أن زواج ابن المطمون ضده ليس واقع يبرر احتجاز عين النزاع بإلاضافة إلى العين التي بناها وانتقل إليها قصور.

(طعن رقم ۷۸۸ لسنة ٥٥٤ جلسة ١٩٩١/٣/٤)

٢- تمسك الطاعن في دعواه بإنهاء عقد إيجار الطعون ضده الأول لاحتجازه مسكنين في بلد واحد دون مقتض قضاء الحكم المطمون فيه برفض الدعوى لاتنفاء احتجاز المطعون ضده عين النزاع بغير مقتض استنادا إلى المسكن الآخر ثم تغيير عقد إيجاره باسم زوجته قبل الدعوى. خطأ وقصوره.

(طعن رقم ۲۹۹۷ أسنة ۵۰۱ جلسة ۱۹۹۲/۱۹۱۹)
 (طعن رقم ۶۹۶ أسنة ۳۶۰ جلسة ۱۹۹۶/۱۹۹۱)

٩٩- امثلة للحالات التي يتوافر فيها المقتضى لاحتجاز (كثر من مسكن:

 ١ - زواج الشخص من زوجتين، ولو كان لإحداهما مسكن آخر بذات البلد التي يقيم بها أو ببلد آخر.

(استئنان طنطا- الدصوى رقم ٥٧٥ لسنة ٧٧ق جلسة (١٩٧٩/١٢/٢٩)

٢ - استقلال الحاضنة وصغار المطلق بمسكن الزوجية في فترة الحضائة بالتفصيل الذي سيرد في موضعه - واستئجار المطلق مسكنا آخر له فإذا استرد المطلق مسكنه بعد ذلك زال المقتضى.

٣- كثرة أولاد محتجز المسكن الزائد وحاجته إلى أكثر من وحدة للإقامة بها مع أولاده. ولايحول دون ذلك أن يكون له وحدة ببلد آخر يتردد عليها هو وزوجته وبعض أولاده.

(استشفال طنطا- الدهسوى رقم ٧٥ه لسنة ٢٧ق جلسمة ١٩٧٧/١٢/١٩)

 ٤- أن يحون للشخص ابن أو ابنة على وشك الزواج، فيحتفظ بوحدة لسكني أيهما بعد زواجه. إلا أن المقتضى لايتوافر إذا كان الابن أو الابنة ما زالا صغيرين، إنما يرغب الأب في ضمان المسكن لهما بعد كبرهما فمن شأن ذلك الإقلال بدرجة كبيرة من عدد الوحدات المعروضة للسكني وهو ما يضر بالصلحة العامة.

(راجع الجاه محكمة النقض في هذا الشأن يند ٩٧)

٥- إذا كان الشخص يتردد على مكان بعيد عن مسكنه للاستشفاء من مرض ألم به، فإنه يجوز له احتىجاز مسكن آخر عن كثب من مكان الاستشفاء، ويظل المقتضى قائما طالما استمر في تردده على المسكن الآخر لهذا الغرض. ومثل ذلك مرضى الروماتزم الحاد الذين يترددون على حمامات طوان ويقطنون في مناطق نائية عنها(١).

٣-اعتبرت محكمة النقض من قبيل المقتضى لاحتجاز الشخص مسكنا آخر قيامه الإدارة أعماله الفنية ولشقيقه المستأجر الأصلى بها ولاستخدامها كاستراحة لاستقبال الأقارب.

(طعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٦٠٥)

ونرى أن طبيعة عمل أو مهنة الشخص قد تنهض مبررا لاحتجازه أكثر من مسكن، كمما لوكان مؤلفا أو باحثا أو فنانا يضيق مسكنه بما يقتنيه من مراجع أو أدوات أو تخف فنية، أو يحتاج إلى مكان هادىء يعمل به بعيدا عن مسكنه خاصة إذا كان مسكنه في مكان غير هادىء أو له أولاد صغار (٢).

(١) في هذا المعنى: تعمان جمعة ص ٢١٩.

(٢) وقد قضى بأن المناصب التى تولاها للستأجر (وكيلا لوزارة الاقتصاد ثم نائبا غافظ البنك المركزى ثم محافظا لأحد البنوك ثم مستشارا لبنك آخر) وما يخلى به من مركز مرموق فى الوسط الاجتماعي وكونه من رجال العلم والاقتصاد يقتضى أن يكون له مكان فسيح يستقبل فيه زائريه ومكان آخر يخصص للبحث العلمى والقراءة فى هدوء وسكينة، بالإضافة إلى أماكن النرم والعلمام والميشة، مما يختبر من قبيل المقتضى الذى يرر احتجازه مسكنين فى مبنى = حواحد

-١٠٠ عدم سريان نص المادة الثامنة من القانون علي المساكن الملحقة بالرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.

لايسرى نص المادة الشامنة من القانون على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل وكذلك المساكن التي تشغل بسبب العمل وكذلك المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة، لأن المادة الثانية من القانون استثنت صراحة هذه المساكن من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون، ومن ثم فإنه يجوز للشخص أن يحتجز أحد هذه المساكن, بالإضافة إلى مسكن آخر.

وهذا المعنى هو الذي أفصحت عنه المناقشات التي دارتُ بمجلس الشعب حول المادة(1).

⁼ واحد في بلد واحد، رغم أنه خرج على المعاش وليس له أولاد (استئناف القاهرة دائرة ٣٩ في ١٩٨٧/٢/٢٧ القضية رقم ١٩٤٤ لسنة ٩٩٨ للذي أيد حكم محكمة جنوب القاهرة الابتدائية في ١٩٨٠/١٧/٢١ القضية ٧٧٠ لسنة ٧٧ في ١٩٨٠ الهامش) – وقد علق الدكتور المطار في ١٩٨ ألهامش) – وقد علق الدكتور المطار على هذا الحكم بقوله دونرى أن علماء الاقتصاد مطالبون قبل غيرهم بالاقتصاد في المساكن التي يحتجزونها، وإذا توسعنا في الأخذ بالمسوغات التي اقتصت بها الحكم سألف الذكر، فإننا سنجد الكثيرين بمن يحتلون أو كانوا يحتلون مركزا مرموقا في الوسط الاجتماعي نما لاتسع أزمة الإسكان لمطالبهم، – المطار ص ٢٤٤ – الهامش.

⁽١) فأتناء مناقشة المادة (٧) من القانون بمجلس الشعب قرر السيد رئيس الجلسة: إن السيد المضبو حسن عيد عمار يقترح أن يستثنى شاغلو المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت التي تشغل بسبب العمل من أحكام هذا الباب فما رأى الحكومة في ذلك.

فأجاب السيد/كمال إيراهيم المستشار القانوني لوزارة الإسكان والتعمير قائلا: سبق أن تخدثت مع السيد العضو حسن عيد عمار في هذا الموضوع وفهمت=

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٩/٦/٢٣ في الطعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٤٤ق بان:

و.... لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بأن إقامته في الشقة مثار النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها والى ما بعد وفاة والده- في سنة ١٩٦٧ - ثم واللته- في سنة ١٩٦٧ وكان قوام ماشاد عليه الحكم قضاءه بالإخلاء هو قوله أن الطاعن يعمل في شركة خصصت لديها سكنا لإقامته وأنه أقام به واستقر فيه بدليل إلحاق ابنته في مدرسة مجاورة اعتبارا من شهر ديسمبر سنة ١٩٧٥ عما يعتبر معه أنه قد أسقط حقه في الإقامة في شقة النزاع ولا يجوز له الاحتماء بحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لعدم إقامته مع واللته في تاريخ وفاتها في من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لعدم إقامته مع واللته في تاريخ وفاتها في

من حديثه أن المسكن الذي يشغل بسبب العمل يعتبر احتجازا لمسكن آخر في مفهوم هذا القانون، وإنى لا أتفق مع سيادته في هذا المفهوم، ذلك لأن مشروع القانون ينص على عدم سريان أحكامه على أنواع معينة من المساكن= من يينها تلك المساكن التي تشغل بسبب العمل، الأمر الذي يجعل الخشية التي يشغوف منها السيد العضو لامحل لها.

رئيس الجلسة:

أعتقد أن السيد المستشار قد أزال ما يتخوف منه السيد العضوء وصوف يثبت ذلك فى مضبطة الجلسة، بالإضافة إلى أن ما قاله السيد المستشار يعتبر تفسيرا لعبارة «دون مقتض» الواردة بعجز الفقرة الأولى من المادة(A).

والآن، هل السيد العضو حسن عيد عمار متمسك باقتراحه بعد هذا الإيضاح؟ السيد العضو حسن عيد عهار:

إنى متنازل عن اقتراجي بناء على التفسير الذي أدلى به السيد المستشار.

(الجلسة السبعين- ١٨ يوليو سنة ١٩٧٧ منسطة مجلس الشعب- المجلد السادس من مضبطة الجلسة الثالثة والخمسين- مضبطة الجلسة السبعين ص (١٩٨٨). سنة ١٩٧٦ ، لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من إقامته في تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند وقاته - بما لم سواء بسواء - منذ ذلك التاريخ واستدل الحكم على ما اعتبره إسقاطا من الطاعن لحقه في إجارة تلك الشقة بتخصيص مسكن له في الشركة التي يعمل بها مدة عمله فيها، في حين أن إسقاط الحق - بوصفه تعبيرا عن إرادة يعمل بها مدة عمله فيها، في حين أن إسقاط الحق - بوصفه تعبيرا عن إرادة أو باتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكا في دلالته على حقيقة المقصود، أو باتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكا في دلالته على حقيقة المقصود، تشفل بسبب الوظيفة لاتخظى بالحماية المقررة في الباب الأول من القانون رقم من ليجار بما لايسوغ معه الاستداد القانوني لمقود الايجار بما لايسوغ معه الاستدلال بتلك الواقعة على الإسقاط، فإن الحكم الملمون فيه يكون علاوة على ما عابه من خطأ في تطبيق القانون قد شابه فساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه بهذين السبين دون حاجة إلى النظر فيما جاوزهماه .

١٠١- امثلة للحالات التي لايتوافر فيها المتضي لاحتجاز اكثر من مسكن:

 ا تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لايعد من قبيل المقتضى المقصود بالمادة.

وفي هذا قضت محكمة النقض باأن:

(أ) - وتأجير المستأجر المسكن المؤجر مغروشا ولو بتصريح من المالك لايعد من قبيل المقتضى الذي عنته المادة الثامنة من القانون رقم 29 لسنة ١٩٧٧ ، ذلك أن المستفاد منه أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكني- فيما لايتعارض مع المشروعات التجارية التي تتخذ من المباني عنصرا

من عناصرها كالفنادق- بمنعه استئجارها لإعادة تأجيرها مفروشة أو خالية فهو ممنوع من احتجاز أكثر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير مفروشا سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أو بغير موافقته، يؤيد ذلك أنه صرح للمستأجر في المادة ٠٤ - على سبيل الاستثناء - بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصي مفروشا أو خاليا، في الحالات التي حددها دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر، بما مؤداه أنه في غير الحالات المذكورة لايجوز التأجير من الباطن بغير موافقة المؤجر، وأنه إذا حصل المستأجر على موافقة المؤجر بالتأجير من الباطن، فإن هذه الموافقة لاتعطيه الحق إلا في تأجير المكان الذي يستأجره لاستعماله الشخصي، ولاتخوله الحق في الاستشجار للمضاربة بالتأجير مفروشا، وما أورده المشرع في الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٤٠ من أنه المشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحد في نفس المدينة، ينصرف لحالة احتجاز المستأجر وزوجته وأولاده القممر أكثر من مسكن في نفس المدينة عند توافر المقتضى لذلك، ولايفيد السماح لهم باستئجار مكان خلاف المكان الخصص لاستعمالهم الشخصي لتأجيره مفروشا، وقد منع المشرع المالك في المادة ٣٩ من أن يؤجر أكثر من وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه واعتبره في تطبيق هذه المادة وزوجته وأولاده مالكا واحدا، وإذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات، فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، ولايتصور أن يكون المشرع قد فضل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عددا غير محدود من المساكن وهو ما يؤدي إليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة وإعادة التأجير، يضاف لهذا أن المقتضى الذي يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحدة طبقا للمادة الثامنة، وفقا لما يستفاد من النص

وحكمته هو السبب المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي، فلا ينصرف للرغة في المضاربة.

(الطعنان رقما ١٢١٣، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

(ب) - وتأجير المستأجر للمسكن مفروشا ولو بتصريح من المؤجر لا يعد من قبيل المقتضى الذى يبيح له احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. المقصود بالمقتضى. حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر وليس الرغبة في المضاربة».

(طعن رقم ۲۰۹۰ لسنة ۱۰۵۰ جلسة ۱۹۸۷/۱۱/۲۸ (ماعن رقم ۲۰۹۰ لسنة ۱۹۸۷/۱۲/۸۸ (ماعن رقم ۱۹۸۸/۳/۲۷ لسنة ۱۰۵۰ جلسة ۱۹۸۸/۳/۲۷ (ماعن رقم ۲۰۹۸ لسنة ۲۰۵۲ جلسة ۱۹۸۸/۴/۲۷)

(ج) - وحظر احتجار أكثر من مسكن في البلد الواحد بدون مقتض ، الاسرى على الأماكن التي يؤجرها مالكها مفروشة عملا بالرخصة الخولة له لايسرى على الأماكن التي يؤجرها مالكها مفروشة عملا بالرخصة الخولة له في المادة ٣٩ من ذات القانون التي تجيز للمالك الحق في تأجير وحدتين مفروشين في كل مدينة إذا تخذت الملكية وحدات مفرزة في عقارات مهما تعددت الوحدات المملوكة بشرط استمرار تأجير الشقتين اللتين يملكهما مفروشتين. والمقتضى هو حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر وليس الرغبة في المضاربة.. والاحتجاز هو انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على مسكنين مما. وعلى ذلك يتوافر الاحتجاز بغير مقتض في حق المستأجر بعد التأجير المفروش، لارتفاع المقتضى وعودة سيطرته المادية والقانونية على بعد التأجير المفروش، لارتفاع المقتضى وعودة سيطرته المادية والقانونية على مسكنين معا، وينشأ حق المؤجر في الإخلاء بمجرد وقوع الخالفة ولاينقضى مبروالها. وعلى ذلك فإن استئجار الطاعة شقة النزاع لسكناها ثم تأجيرها للغير

مفروشة بتصريح من المالك. وإقامتها بالشقة التي تملكها قبل تأجيرها لها لأجنبي، مؤداه احتجازها مسكنين في مدينة واحدة دون مقتض».

(طعن رقم ۱۹۹۸ لسنة ١٥٥٤ جلسة ١٩٩٠/٧/١٥ غير منشور)

(د) - وتأجير المستأجر المسكن مفروشا للغير ولو بتصريح من المالك لايعد من قبل المقتضى الذي يبيح له احتجاز أكثر من مسكن في البلد الهاحد. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۹۹۳ أستة ٥٦ق جلسة ١٩٩٣/٥/٥)

ولاينال مما تقدم، أن المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت على أنه يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة. وبعتد في تخديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية، وأنها بذلك نسمع للمستأجر بتأجير شقة واحدة بغير موافقة المالك وشقة أخرى أو أكثر بموافقته، لأن مجال تطبيق هذا النص هو وجود مقتض لدى المستأجر لاحتجاز أكثر من شقة واحدة (١٦).

٢ – أن يكون احتجاز المسكن الزائد معدا لقضاء الشخص بعض الفترات فيه لأنه يقع في حي هادىء أو حي راق، بينما يقع سكنه في حي أقل هدوءا أو مستوى، فللك لايعدو إلا أن يكون ضربا من الرفاهية في السكني.

١٠٢- هل يسري الحظر على الزوجة والأولاد؟

استقر قضاء محكمة النقض على أن الحظر المنصوص عليه بالمادة الثامنة مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان ذلك الغير من أفراد

 ⁽١) من هذا الرأى العطار في شرح أحكام الايجار ص ٣٤٧ وما بعدها- وراجع في التفصيل مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق ص١٠٧ ومابعدها.

أسرته فلا يسرى على الزوجة أو الأولاد ولو كانوا غير بالغين، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وزوجته وأولاده احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد لأقصح عن ذلك صراحة كما فعل بشأن إيجار الأماكن المفروشة إذ نص في المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه في تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا ثم أن المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من القانون رقم المادة ويأيى مبدأ شخصية العقوبة أن يعاقب الوالد عن فعل ارتكبه أحد الأولاد وهم ويؤدى إليه القول بأن احتجاز أحدهما لمسكن يعتبر احتجازا له بمعرفة الأخر في آن واحد، كما استدلت لرأيها بالمناقشات التي دارت بمجلس الشعب حول نص المادة.

ونعرض قضاء محكمة النقض فيما ياتى:

١- «لتن نصت المادة الشامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – التي تقابل المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – على أنه ولايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض فإن مراد الشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض فإن مراد وقع الاحتجاز من زوجته وذلك لأن لها في حكم القانون شخصيتها استقلالا عنه، أخلا بما ينبىء عنه صريح النص، ذلك أن المشرع لو أنه قصد أن يحظر على الزوجين احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد لأفصح عن قصده على الزوجين احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد لأفصح عن قصده على النحو الوارد به نص المادة ٣٦ من ذات القانون وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا» هذا إلى أن المادة ٢٧ من القانون سالف البيان، إذ نصت على أنه «يعاقب بالحس مدة لاتقل عن شهر ولاتيد على مائة جنيه ولاتجاز خصمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد..، ٨، ... من هذا القانون»، وكانت المبادىء الأساسية للمسئولية الجنائية والعقوبة تأبى أن يزيل القانون»، وكانت المبادىء الأساسية للمسئولية الجنائية والعقوبة تأبى أن يزيل

بشخص عقوبة لفعل مؤثم لم يرتكبه هو فإنه لذلك لايساغ القول بأن احتجاز الزوجة لمسكن فعلا صادرا من الزوج وإلا لنزلت به العقوبة سالفة البيان، وهو ما يتجافى مع مبدأ شخصية العقوبة وعما يؤكد ذلك أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم اقتراحان بتعديله أولهما «أنه لايجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا في البلد الواحد أكثر من مسكن، وثانيهما «أنه لايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد باسمه واسم زوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن دون مقتض، وقد رفض هذان الاقتراحان ونمت موافقة مجلس الشعب على هذه المادة على النحو الواردة به مما ينبىء أن للشرع لم يشأ أن يسرى هذا الحظر في حالة استشجار كل من الزوجين لمكن في ذات البلدة.

(طعن رقم ۱۷۱۰ لسنة ۵۰ جلسة ۱۹۸۱/۳/۱٤)

٢- وذلك أن النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٩ ك لسنة ١٩٦٧ على أنه: ولا يجوز المقابلة للمادة الخامسة من القانون رقم ٥ ك لسنة ١٩٦٩ على أنه: ولا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، يدل على المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر، وأن هذا الحظر مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان ذلك الغير من أفراد أسرته كالأولاد، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وأولاده احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد لأفصح عن قصده بالنص الصريح كما فعل بشأن إيجاز الأماكن المفروشة إذ نص في يحظر على الشخص عن قصده بالنص الصريح كما فعل بشأن الجار الأماكن المفروشة إذ نص في وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدة ثم أن المادة ٢٦ من القانون رقم ٤ ك لسنة وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدة ثم أن المادة ٢١ من القانون رقم ٤ ك لسنة المؤلفة البيان ويأيي مبدأ شخصية المقوبة أن يعاقب الوالد عن فعل ارتكبه أحد الأولاد وهو ما يؤدي إليه القول بأن احتجاز أحدهما لمسكن يعتبر احتجازا له الأولاد وهو ما يؤدي إليه القول بأن احتجاز أحدهما لمسكن يعتبر احتجازا له

بمعرفة الآخر في آن واحد، وبما يؤكد أن المشرع لم يقصد أن يعتبر الوالد وأولاده بمثابة شخص واحد في مفهوم نص المادة الثامنة سالفة الذكر، أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم اقتراحا بتعديله يقضي بأنه لايجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا في البلد الواحد أكثر من مسكن وقد رفض هذا الاقتراح وتمت موافقة المجلس على النص كمما ورد في القانون. لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبايه بعد أن استعرض أقوال شهود الطرفين انتهى إلى أنه ولما كانت المحكمة قد استقرأت من وقائع ماشهد به شهود الطرفين أن المدعى عليه (المطعون ضده) له مسكن آخر بذات البلد الا أن هذا المسكن مكلف باسم ابنتيه ومخصص لسكناهما مستقبلا نما يضحي معه احتجازه لشقة النزاع أمرا يعتبر في حدود مقتضياته . إذ كان مؤدى ذلك أن الحكم استخلص من أقوال الشهود وبما لايخالف الثابت بها أن المسكن الآخر الذي يسكن فيه المطعون ضده- والذي لم يدع الطاعن أنه يستأجره- مملوك لابنتيه ومخصص لسكناهما، فإن هذا الذي استخلصه الحكم كافيا لنفي الاحتجاز المحظور قانونا ذلك أن مجرد الإقامة في مسكن مالا يكفى بذاته لاعتبار المقيم محتجزا بالمعنى الذي قصده القانون طالما أنه ليس مالكا أو مستأجرا ويكون ما أضافه الحكم المطعون فيه من أنه ليس في أقوال الشهود دليلا على احتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن في المدينة الواحدة صحيحا لامخالفة فيه للثابت بأقوال الشهود- ويكون تعييبه في تأييده الحكم الابتدائي فيما قرره من أن احتجاز المطعون ضده لشقة النزاع في حدود مقتضياته- أيا كان وجه الرأى فيه- غير منتج).

(طعن رقم ۹۰ لسنة ۶۹ق جلسة ۱۹۸۳/۱۲/۲۱)

٣- «الجنظر من احتجاز أكثر من مسكن إنما ينصرف إلى الشخص بذاته دون غيره من أفراد أسرته فإذا ما استأجرت الزوجة مسكنا آخر فلا شأن لزوجها بذلك باعتبار أن للزوجة في حكم القانون شخصيتها المستقلة ولو أن المشرع

قصد أن يحظر على أفراد الأسرة الواحدة احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد لأفصح عن ذلك صراحة على نحو ما نص عليه في المادة ٣٩ من ذات القانون التي أجازت للمالك- في غير المصايف والمشاتى تأجيره وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وأورد النص بيانا صريحا باعتبار الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا في تطبيق حكم هذه المادة».

(طعن رقم ۱۹۰ لسنة ۱۰ق جلسة ۱۹۸۹/۲/۸ – ذات المهدأ طعن رقم ۱۷۹۱ لسنة ۲۰ق جلسسة ۱۹۸۹/۲/۸ – طعن رقم ۱۰۰۱ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۸۹/۳/۲ غير منشورة جميعاء.

٤ - قطر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن في البلد الواحد. م ١٩٧٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . اقتصاره. على الشخص بذاته عدم امتداد الحظر لزوجته وأولاده .

(طعن رقم ۱۹۹۳ لسنة ۵۹ جلسة ۱۹۹۰/۱/۲۳-شير منشور) (طعن رقم ۱۷۰۰ لسنة ۵۰ جلسة ۱۹۹۰/۳/۱۲ - غير منشور) (طعن رقم ۲۷۱ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۱/۳/۲۷)

 ٥- وحظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن في البلد الواحد م١١/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصاره على الشخص بذاته. عدم امتداد الحظر لأولاده.

(طعن رقم ٤٧٧٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/٤/١١)

 ٦ - وحظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض. مناطه. م١١٨٥ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم امتداد الحظر لزوجته وأولاده مجرد الإقامة في مسكن مالايتوافر به الاحتجاز علة ذلك.

(طعن رقم ۲۵۲۲ لسنة ۵۹ق جلسة ۱۹۹٤/۱/۱۲)

٧- هحظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد مهارق
 ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم امتداد الحظر لزوجة المستأجر. علة ذلك.

(طعن رقم ۲۸۲۰ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۰/۲/۳)

جزاء مخالفة الحظره

الجزاء المدنى:

١٠٣- (1)- في القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

لم يرد النص في القوانين السابقة على القانون رقم ١٩٨٦ لسنة ١٩٨١ على جزاء مدنى يوقع على المخالف عند مخالفة الحظر المنصوص عليه في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمواد المقابلة لها في التشريعات السابقة وإنما استقر القضاء على أن مخالفة هذا الحظر بجمل عقد إيجار المكن اللاحق باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، وذلك إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، بانتفاء المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن، أما إذا زال المقتضى لاحتجاز المسكن الذي يتهى عقد الإيجار فإن ذلك يؤدى إلى انفساخ العقد. والمسكن الذي يتهى عقده لمخالفة الحظر، هو الذي لا يتوافر المقتضى لاحتجازه، سواء كان هو المسكن الأول أم المسكن اللاحق. ويكون لكل ذي مصلحة أن يطلب إخلاء المخالف من المسكن الذي بطل أو انفسخ عقده.

ويعتبر صاحب مصلحة مؤجر هذا المسكن ولو لم يكن طالب سكن حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذى يراه، ولايكون ملزما بتخيير المخالف في الاحتفاظ بأى من المسكنين، وكذلك طالب الاستعجار، ولايحول دون ذلك أن المحكمة في حالة الحكم بالإخلاء لاتقضى بإلزام المالك بتأجير المسكن إلى وافع الدعوى، ذلك أن القضاء بالإخلاء في هذه الحالة يخلق له فرصة استئجار هذا المسكن، وهي فرصة لم تكن موجودة لولا تقرير هذا الحق فرصة الم له لاسيما وأن المادة الثامنة نصت في فقرتها الثانية على عدم جواز إبقاء المساكن المعدة للاستخلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

إلا أنه يتمين ألا يكون لطالب الاستثجار مسكن بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه وإلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون .

١٠٤-(ب) في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للملاقة بين المالك والمستأجر، وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض المخه .

فطبقا لهذا النص يقع عقد إيجار الأماكن الزائدة باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، وتقضى المحكمة المختصة بإيطال التعاقد واعتباره كأن لم يكن وبإعادة المساكن الزائدة إلى مالكها، وتقضى المحكمة أيضا بالزام المخالف بالتعويض إذا ترتب على التصرف المخالف للقانون ضرر بصاحب الشأن.

والمادة وإن لم تبين جزاء زوال المقتضى بعد إبرام العقد، فإنها تكون قد تركته لحكم القواعد العامة المشار إليها بالبند السابق.

وواضح أن حكم هذه المادة تقنين لما جرى عليه القضاء في ظل القوانين السامقة.

١٠٥- قضاء النقض:

١- ٥مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن

إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ولئن رتبت المادة ١٤ من ذات القانون جزاء جنائيا يوقع على كل من يخالف حكم المادة الخامسة سالفة الذكر سواء أكان مستأجرا أم مالكاء الا أن ذلك لاينفي أحقية كل صاحب مصلحة سواء أكان مالكا للمقار المراد الإخلاء منه أم طالب استئجار فيه لإعمال الجزاء المدني بإخلاء المخالف، وإلا كان ذلك بجافيا عن الحكمة التي تغياها الحظر طبقا لما أوردته المذكرة الإيضاحية من الحرص على توفير المساكن، وكان لامحل للقول بأن أسباب إخلاء المستأجر قد وردت على سبيل الجصر في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وليس من بينها مخالفة ذلك الحظر، لأن ما أوردته هذه المادة تحديد للحالات التي يجوز للمؤجر وحده من أجلها طلب إعلاء العين المؤجرة من المستأجر وهي حالات تغاير حالة مخالفة حظر احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد والتي لايتعلق فيها حق المؤجر باعتباره مؤجرا فحسب، بل يفيد منها كل ذي مصلحة سواء كان طالب استثجار أو مالكا، ولذلك خصت هذه الحالة بنص مستقل، ولما كان ذلك وكان ما يذهب إليه الطاعن من قصر الجزاء المنني على مجرد رفع الدعوى بتخيير المخالف في الاحتفاظ بأحد المساكن التي يشغلها لايسانده النص، وكان المناط في الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانوني مازم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد بغير مقتض، وهو ما يتصور بالنسبة للمالك الخالف أو المستأجر على السواء،

(طعن رقم ٥٦٦ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

٢ - ووحيث أن النعى في محله، ذلك أنه لما كان مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٢٥لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين – وعلى ما جرى به قضاء المحكمة – أن المشرع قد حظر

على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب استثجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف.

لا كان ذلك، وكان مقتضى إعمال هذا النص بما يتفق والحكمة التي تغياها المشرع منه وهي - وعلى ما تفصح عنه المذكرة الإيضاحية - الحرص على توفير المساكن وتهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم، أنه يشترط لتحقق المصلحة القانونية في الدعوى المقامة من طالب المسكن ألا يكرن له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه، أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه وإلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانونه.

(طعن رقم ۱۰۱۲ لسنة ٤٨ جلسة ١٠١٧)

"- والأصل أن لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، مراعيا في ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتملقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٢٠٨، واللوائح المتملقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٢٠٨، المن من القانون المدنى، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها وأن يطلب إخلاء المؤجر إذا انتهت المدة المتفق عليها. أو قام سبب مشروع يراه. غير أن المشرع أن بمناسبة أزمة الإسكان تقييد حق المؤجر في طلب الإخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد، إلا لأحد الأسباب التي نص عليها في المادة المتفق عليها أو لفسخ العقد، إلا لأحد الأسباب في المادة الخامسة من ذات القانون على أنه ولا يجوز لشخص أن يحتجز في المبلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ه مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد ردن مبرر ونص في الملاد الواحد من مبر ونص في الملاد الواحد الذي يون مبرر ونص في الملاد الواحد المذي المدالة الخاصة المذالة الخاطر المذكور،

وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عدد التعاقد بأن تعاقد المستأجر قاصدا احتجاز المسكن دون مقتض يقره القانون أما إذا كان توافره في وقت لاحق بأن زال المقتضى لاحتجاز المسكن أتناء مدة المعقد ومع ذلك ظل المستأجر محتجزاً له ففي هذه الحالة ينفسخ المقد، ويكون للمؤجر أن يطلب إخلاء المخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذي يطل عقده أو انفسخ ولو لم يكن طالب سكن حتى يسترد حريته في استغلال العين على الرجه الذي يراه، ولا يتمارض هذا وما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لمنذ ١٩٦٩ التي تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لأثاره، في حين أن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال المقد بمجرد وقوع المخالفة. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد وافق صحيح القانون».

(طعن رقم ۲۲۰ أسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٠/٤/٣٠)

٤- «النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤ ٤ لسنة ١٩٧٧ على أنه ١ لا يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ٤ لا يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ٤ يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبور. ونص في المادة ٢٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور، وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، وهذا ما يجمل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، أما إذا كان توافر هذا السبب في وقت لاحق فإنه يؤدى لانفساخ المقد، وبكون للمؤجر باعتباره طرفا في المقد أن يطلب إخلاء الخالف. وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذي يطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذي يراه خاصة، وقد أوجيت المادة ٢٦

عند ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء الجائي والحكم بإنهاء العقد لصالح المؤجر، ولا يتسعارض هذا وما نصت عليه المادة ٣١ من القسانون رقم ٤ السنة ولا يتسعارض هذا وما نصت عليه المباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة إعمالا لأحكام القانون دون أن يتعلق ذلك بإرادة المؤجر ٤.

(العلمنان رقما ١٢١٣، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

٥- والنص في الفقرة الأولئ من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المستأجرين على أنه لايجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه. ولئن رتبت المادة ٤٤ من ذات القانون جزاء جنائياً يوقع على كل من يخالف هذا الحظر إلا أن ذلك لاينفى أحقية كل صاحب مصلحة في إعمال الجزاء المدني بإخلاء الخالف، وكان ما تذهب إليه الطاعنة من قصر الجزاء المدنى على مجرد رفع الدعوي بتخبير المخالف في الاحتفاظ بأحد المساكن التي يشغلها لايسانده النص، وكان المناط في الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانوني ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد في بلد واحد بغير مقتض، لما كان ماتقدم وكان بيين من الحكم المطعون فيه أنه أثبت أن قاصري المستأجر لشقة النزاع المشمولين بوصاية والدتهم المطعون ضدها كانا يقيمان مع والدهما المستأجر حتى وفاته فإن من حقهما البقاء في العين المؤجرة إعمالا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والاستئثار بها دون الطاعنة لما ثبت لدى المحكمة بأسباب سائغة بأنها تحتجز مسكنين دون مقتض)،

(طعن رقم ۲۷ استة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٤/٧)

٣- ومؤدى المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ - المنطبقة على واقعة الدعوى - والمقابلة للمادة ١٩٧٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء هذه الحكمة - أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مير مشروع يقتضيه، وأن هذا الحظر يتعلق بالنظام العام وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة صواء كان مالكا للمقار أو طالب استئجار فيه أن يطلب إخلاء الخالف».

(طعن رقم ١١٤٥ لسنة ٥١٥ جلسة ١٩٨٧/١/١٩

٧- دحق المؤجر وفقاً للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر بالتزامه بسداد الأجرة وأن الطلب الأصلى هو فسخ عقد الإيجار، وسبب الإخلاء هو عدم سداد المستأجر للأجرة وإخلاء العين المؤجرة هو الأثر المترتب على هذا الفسخ ويحق للمؤجر والحال كذلك- مع بقاء طلب الفسخ على حاله- أن يغير سبب الطلب في الاستثناف ولايعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة في مفهوم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للطلب المنصوص عليه في المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي نص على حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض في البلد الواحد، إذ أن دعوى المؤجر في هذه الحالة هي دعوى بطلان العقد، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن عقد إيجار المسكن المحتجز بالخالفة لحكم هذا النص يقع باطلا بطلانا مطلقا نخالفته النظام العام، ومن ثم فإن لكل ذي مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار فيه الحق في طلب الإخلاء، ولما كانت دعوى بطلان العقد على هذا النحو تعمد طلبا جديدا في حكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات فلا يجوز للمؤجر الذى طلب فسخ العقد لعدم سداد الأجرة أو لغير ذلك من الأسباب الواردة بالمادة الثالثة والعشرين من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب لأول مرة-

أمام محكمة الاستثناف– بطلان عقد الإيجار لاحتجاز المستأجر أكثر من مسكن دون مقتض؛.

(طعن رقم ۱۲۹ لسنة ٥١٦ جلســة ١٩٨٤/٦/٢١ - رقم ١٩٨٥ لسنة ٥١ل جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)

٨- والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه ولايجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ونص في المادة ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفي المادة ٧٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور بما مؤداه اعتبار الاحتجاز إذا تجرد من مقتضاه مخالفا للنظام العام، فيبطل الإيجار إذا توافر سبب الحظر عند التماقد أو ينفسخ إذا زال مقتضى الاحتجاز ألناء مدة العقد، ويكون للمؤجر في الحالتين طلب إخلاء الخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذي بطل عقده أو انفسخ من العين المؤجرة، ولا يتمارض هذا مع ما أوردته المادة ٣١ من القيانون ٤٩ لسنة ٢٣ ، ١٩٧٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من حصر لأسباب انتهاء عقود الإيجار القائمة المنتجة لآثارها لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن الأول من شقة النزاع لاحتجازه أكثر من مسكن في مدينة القاهرة دون مقتض فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون».

(طعن رقم ۲۸۱ لسنة ۱۵ ق جلسة ۱۹۸۸/۳/۱

9 - وحيث أن الطمن أقيم على ثلاثة أسباب ينمى الطاعن بها على الحكم المطمون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي فهم الواقع في الدعوى والقصور في التسبيب إذ أقام قضاهه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على أن من شأن وفاة - زوجة الطاعن - التي كانت تقيم بتلك الشقة زوال مبرر احتجازه لها لاستئجاره شقة ثانية لزوجته الأخرى في حين أن القانون لم يستلزم وجود المقتضى إلا بالنسبة المقتضى إلا عند احتجاز الشقة الأولى الذي يظل عقدها صحيحا كما التفت عما نمسك به في دفاعه - المؤيد بمستنداته - من أن دافعه إلى الزواج بأخرى هو مرض زوجته الأولى وأنه قام بإسكانها الشقة محل النزاع بعد وفاة تلك الزوجة لقربها من محل عمله.

وحيث إن هذا النمى مردود ذلك أنه لما كان المشرع بعد أن حظر في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض أردف بالنص في الفقرة الأولى من المادة ٧٦ من ذات القانون على عقاب كل من يخالف المحظر المذكور وفي الفقرة الثانية من هذه المادة على أن ويحكم فضلا عن المحظر المذكور وفي الفقرة الثانية من هذه المادة على أن ويحكم فضلا عن المحتجزة بالمخالفة حكم المادة ١/١ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون فإن مفاد ذلك أن المسكن الذي ينتهى عقده عند احتجازة وهو مايتمين على المحكمة أن تستظهره في حكمها عند نظر دعوى الإخلاء المقامة بناء على هذا السبب لتملقه بالنظام العام وإذ التزم الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم على هذا النب لتملقه بالنظام العام وإذ التزم الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم ماخلص إليه في حدود سلطته التقديرية من واقع أدلة الدعوى ومستنداتها من اخلص إليه في حدود سلطته التقديرية من واقع أدلة الدعوى ومستنداتها من زوال المقتضى لدى الطاعن لاحتجاز تلك الشقة لوفاة زوجه التي كانت تقيم بها دون إنجاب وانفساخ عقد إيجارها منذ ذلك الوقت وذلك بناء على أسباب سائفة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتبع الطاعن في شتى مناحى سائفة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتبع الطاعن في شتى مناحى سائفة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتبع الطاعن في شتى مناحى سائفة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتبع الطاعن في شتى مناحى سائفة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتبع الطاعن في شتى مناحى

دفاعه ويرد عليها استقلالا لأن في قيام الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها الرد الضمني على ما أثاره في دفاعه.

(طعن رقم ۱ لستة ٥٥٥ جلسة ١٩٩٠/٣/١٤)

• ١- وحظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجوا أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض. مناطه انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استقلال آخرون من ذويه استقلال فعليا بالمسكن. مؤداه انتفاء الاحتجاز المخطور قانونا طالما بقى المقتضى قائما زوال المقتضى. أثره انفساخ العقد بقوة القانون وصيرورة المستأجر محتجزا فعليا للمسكن. مؤداه انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا طالما بقى المقتض قائما. زوال المقتضى أثره انفساخ العقد بقوة القانون وصيرورة المستأجر محتجزا للشقة التي زال عنها المقتضى علاوة على المين الأخرى محل إقامته حق المؤجر في طلب إخلائه من العين التي زال عنها المقتضى لبطلان عقدها بطلانا متعلقا بالنظام العام ٥.

(طعن رقم ۲۸۹۰ لسنة ۸۵ ق جلسة ۲۸۹۱/۲۱)

١١ - «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتض في البلد الواحد . المادتان ١٩٨٧ من ق٤٠ لسنة ١٩٧٧ . مخالفة الحظر. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد وانفساخه متى توافر في وقت لاحق. المسكن الذي ينتهى عقده لمخالفة الحظر هو الذي لا يتوافر المقتضى لاحتجازه.

(طعن رقم ۲۹۹۰ لستة ۵۹ق جلسة ۲۹۹۲)

١٣٦ - ونص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع أواد أن يمالج في هذا النع القانوني حالات الحظر التي نصت عليه قوانين إيجار الأماكن المختلفة، وللتعرف على قصد المشرع من هذا النص

المستحدث يتعين تأصيل حالات البطلان والآثار المترتبة عليه والطريقة التي عالج بها المشرع حالاته إما أن يرجع إلى إعتبارات شكلية أو إلى إعتبارات مرضوعية ففي الحالة الأولى يكون العقد الذي لايتوافر ركن الشكل فيها باطلا ولكن بالقدر الذي يتطلبه القانون من الشكل، ولما كان الشكل من صنع القانون فإن القانون هو الذي يعين له الجزاء الكافي في حالة الإخلال من به، أما إذا رجع البطلان إلى اعتبارات موضوعية كما هو الحال في اتعلام أحد أركان العقد الثلاثة الرضا والحل والسبب فإن هذا البطلان هو الذي يخصع عليها في المواد ١٤١، ١٤٢، ١٤٤، ١٤٤ من القانون المذني وتخلص في عليها في المواد ١٤١، ١٤٤، ١٤٤، ١٤٤، ١٤٤ من القانون المذني وتخلص في أن العقد الباطل منعدم كأصل ولاينج أثرا ولكل ذي مصلحة أن يتمسك به حالة البطلان يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وإلاجاز وفي حالت مالتعويض ويتحول العقد الباطل إلى عقد آخر صحيح إذا توافرت فيه الحكم بالتعويض ويتحول العقد الماطل إلى عقد آخر صحيح إذا توافرت فيه أركان العقد الأخير دون إضافة لأي عنصر جديد إليه إذا تبين أن نية المتعاقدين أركان العقد الأخير دون إضافة لأي عنصر جديد إليه إذا تبين أن نية المتعاقدين أركان العقد الأخير.

(طعن رقم ٧٤٤٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٤)

٩٣ - «المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. م/ق ٩٩ لسنة ١٩٧٧. المقصود به. تخلف هذا المقتضى. مؤداه. بطلان الإيجار إذا توافر المحفر عند التعاقد وانفساخه إذا توافر في وقت لاحق. تعلقه بالنظام العام للمؤجر طلب الإخلاء. علة ذلك.

(طعن رقم ۲۹۳۸ لسنة ۱۰ق جلسة ۱۹۲۵/۱۹۲۱) (طعن رقم ۳۸۰۹ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹٤/۱/۲۲)

١٤ - ١ حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن في البلد

الواحد دون مقتض. تعلقه بالنظام العام مخالفة. الحظر. أثره بطلان العقد أو انفساخه للمؤجر في الحالين مصلحة في طلب إخراج المستأجر الذي بطل عقده أو انفسخ».

> (طعن رقم ۲۰۵ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۱۱۸) (طعن رقم ۲۰۰ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۱۱۷)

(طمن رقم ۲٤٧٤ لسنة ١٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥)

١٥ - وحظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع. مؤداه اعتبار الاحتجاز بدون مقتض مخالفا للنظام العام. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد أو انفساخه إذا زال المقتضى أثناء سريان العقد. للمؤجر طلب إخلاء المخالف. عدم تعارضه مع نص المادتين ٣١م ق٤١ لسنة الممؤجر علب انتهاء العقد. علم عصرهما أسباب انتهاء العقد. علة

(طعن رقم ۱۹۲ أسنة ۱۲ق جلسة ۱۹۹۲/۲/۲۹

ذلك،

كما قضت محكمة النقض بشأن التدخل في الدعوى بطلب الإعلاء لاحجاز أكثر من مسكن بأن:

«التدخل الانضمامي والتدخل الهجومي. ماهية كل منهما. الدعوى بطلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن. تدخل الغير فيها طالبا رفضهما بنفى الاحتجاز بغير مقتض. استدلاله على ذلك بإقامته بالشقة بعد أن تركها له المدعى عليه دون أن يطلب الحكم لنفسه بحق ذاتي. تدخل انضمامي جواز إبداؤه أمام محكمة الاستناف ٣/٢٢٣ مرافعات».

(طعن رقم ۱۱۸۳ لسنة ٥٥٥ جلسة ۱۹۹۱/۱۲/۱۹) (طعن رقم ۲۷۰۸ لسنة ٥٦٥ جلسة ۱۹۹۲/٤/۱۹) (طعن رقم ۲۲۷ لسنة ٤٥٤ جلسة ۱۹۹۲/٤/۲۹) وإذا كانت الدعوى قد أقيمت بفسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بأحد الالتزامات المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإن يجوز أن يضاف إلى سبب الاستئناف الإخلاء للاحتجاز المنصوص عليه في المادة ١٨٨٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ زال المقتضى في أحد المساكن المحتجزة، لأن بزوال المقتضى ينفسخ عقد هذا المسكن على نقيض ما إذا كان المقتدى للاحتجاز غير متوافر عند إيرام المقد، لأن المعقد يكون باطلا في هذه الحالة، والاستئاد إلى ذلك في الاستئناف يعد طلبا جليدا لا يحوز قبوله، وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض في حكمها السادر بعساريخ ١٩٩٦/٤/١٨ في المطمن رقم ٢٠٤٥ لسنة ١٥٥ جلسسة بالموادر أو ذهبت فيه إلى أن:

ولما كانت الوقائم في الدعوى أن الطاعن قد أقامها بطلب الإخلاء لتنازل المطعون ضدها الأولى عن شقة النزاع لابنها المطعون ضده الثاني، وتغيير النحى أجرت من أجله، وقد أضاف أمام محكمة الاستئناف الإخلاء الاحتجاز المنصوص عليه في المادة 1/4 من القانون رقم 2 ٤ لسنة 194٧ وقد عاقب المشرع المخالف لهذا الحظر بالعقوبة الجنائية المنصوص عليها في المادة ٢٦ من هذا القانون وبإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالخالفة لحكم القانون، فإذاتوافر الاحتجاز بغير مقتض في المسكن اللاحق فيبطل المقد الأخير لعدم توافر المقتضى بشأنه ولمؤجر هذا المسكن طلب الإخلاء، وهي دعوى ببطلان المقد لافسخه، وتمتبر من العلبات الجديدة إذا ما أثار المسكن اللاحق زال المقتضى في المسكن اللاحق زال المقتضى في المسكن اللاحق زال المقتضى بالنسبة للمسكن الأول ولمؤجر هذا المسكن أن الأجرء هذا اللاحق زال المقتضى بالنسبة للمسكن الأول ولمؤجر هذا المسكن أن المؤجر أمام محكمة الاستثناف، أما إذا والى المقتضى، وإذاما أثاره المؤجر أمام محكمة الاستثناف المقد لزوال المقتضى، وإذاما أثاره معتمة الاستثناف المهاد وهو فسخ العقد الوالى التي يجوز التمسك بهاء الطلب الأصلى على الحالة وهو فسخ العقده.

-وإذا كمان الثابت من الواقع المطروح في الدعوى أن الملعمون ضدها الأولى استأجرت الشقة محل النزاع في (.....) وتمسك الطاعن بأنها احتجزت مسكناً آخر بالشقة رقم (.....) بالعقار رقم (.....) شارع أبو بكر الصديق بمصر الجديدة، ودلل على ذلك بالمستندات المقدمة أمام محكمة الاستئناف للدلالة على أنها تقيم في هذا المسكن بعد أن تركت عين النزاع، المعقد للتنازل وتغيير الاستعمال، وأضاف سبباً جديداً هو احتجاز المطمون ضدها لمسكن آخر أقامت فيه لزوال المقتضى عن الشقة محل النزاع، مما يؤدى إلى انفساخ عقد إيجارها، ومن ثم يعتبر ذلك—وعلى ما جرى به قضاء يؤدى إلى انفساخ عقد إيجارها، ومن ثم يعتبر ذلك—وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقش حسبباً جديداً، وليس طلباً، ولايغير من ذلك احتلاف النصوص القانونية التي عالجت أسباب الإنحلاء الختلفة، وكان يتعين على محكمة الاستئناف أن تتصدى له وتبحثه عمالاً بالمادة وكان يتعين على محكمة الاستئناف أن تتصدى له وتبحثه عمالاً بالمادة وكان يتعين على محكمة الاستئناف أن تتصدى له وتبحثه عمالاً بالمادة وكان يتعين على محكمة الاستئناف أن تتصدى له وتبحثه عمالاً بالمادة وكان يتعين على من قانون نقضه،

(راجع أيضا طعن ٩٦٦ لسنة ٥٥١ جلسة ١٩٨٤/٦/٢١، طعن رقم ٥٧٣ لسنة ٥٥١ جلسة ١٩٨٤/٦/٢١ المنشورين سلقا بهذا البند)

الجزاء الجنائى:

١٠٦- (١)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تعاقب المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مخالفة هذا الحظر بالحبس مدة لاتقل عن شهر ولاتزيد على ستة أشهر، وبغرامة لاتقل عن مائة جنية ولا يجادى هاتين العقوبتين ويحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المختجزة بالمخالفة لحكم القانون. أى أن النص جعل من إنهاء عقد المسكن أو المساكن المتجزة بالمخالفة لحكم النص عقوبة توقع من المحكمة الجنائية على

المخالف ولايمنع هذا النص من إقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف أمام المحكمة المدنية المختصة من كل ذى مصلحة إذا لسم تسرفع الدعوى الجنائية ضد المخالف.

وقد قضت محكمة النقض باان:

والنص في المادتين ١٠ ٧ من القانون رقم ٤ ٤ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وإن جعل من انتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالخالفة لحكم الفقرة الأولى من المادة ٨ عقوبة تكميلية وجوبية توقع من الحكمة النجائية على الخالف إلا أنه ذلك لاينفي أحقية كل ذي صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقال المراد الإخلاء منه أو طالب استشجار منه من طلب إعمال الجزاء المدنى وإقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف والإخلاء أمام المحكمة المدنية لأن في قيام الإيجار بالخالفة لحكم المادتين ٨، ٧٦ سالفتي إذا كان توافر هذا السبب في وقت لاحق فإنه يؤدي إلى انفساخ العقد، ويكون لكل ذي مصلحة أن يطلب إخلاء المستأجر المخالف الذي يطل عقد، وانفسخ ولايتعارض هذا مع ما أوردته المادة ٣١ من ذان القانون من حصر أو انفسخ ولايتعارض هذا مع ما أوردته المادة ٣١ من ذان القانون من حصر لاسباب انتهاء عقود الإيجار القائمة والمنتجة لآثارها، لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال المقد بمجرد وقوع الخالفة.

(طعن رقم ۳۱۱ لسنة ۵۱ق جلسة ۳۱۸/۱۲/۱۳)

١٠٧- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

تعاقب المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٩٧٧ المخالف بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولانجاوز خمسمائة جنيه، ويحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

(راجع البند السابق)

نانياً: حظر ترك المساكن المعدة للاستفلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر:

١٠٨- الشروط التي يجب توافرها لقيام العظر:

 ان يكون هناك مسكن، فلا ينطبق الحظر على الأماكن المعدة لغير أغراض السكني، كالمحلات أو المكاتب أو الأندية(١).

وفي هذا قضت محكمة النقضِ بتاريخ ١٩٨٧/٥/١٤ في الطعن رقم ٢٠٤١ لسنة ٥١ق– غير منشور– بال:

والنص في الفقرة الثانية من المادة الثامنة من القانون رقم 9 كلسنة ٢/٥ في شأن تأجير الأماكن المنطبق على واقعة النزاع، والمقابلة لنص المادة ٢/٥ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه ولايجوز إيقاء المساكن المملدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة شهور إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية، يلل على أن نعاق هذا النص قاصر على الوحدات التي أعدت لاستغلالها للسكنى دون غيرها من الأماكن غير المعدة للسكنى كالحوانيت وغيرها، فلا يحتى لفير طالب السكنى التذرع بحكم هذا النص لإلزام صاحب المكان بتأجيره له مهما كانت حاجته إليه لاستغلاله في غير ذلك الغرض، لما كان ذلك، وكان الطاعن لايدعى أن العين محل النزاع معدة للسكنى إذ هي ليست سوى حانوت يباشر فيه بخارته ومن ثم فلا يحتى له طلب استئجارها وفقا لحكم النص المشار إليه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون، ويكون النعى عليه في هذا الخصوص على غير أساس».

٢- أن يكون المسكن معدا للاستغلال- ولايقصد بكون المسكن معدا

⁽۱) السنهوری جـــــ ص ۱۲۰۳.

للاستغلال أن يكون معدا بطبيعته للاستغلال لأن هذا الوصف يصدق على جميع المساكن، ولو كان ذلك هو المقصود لاكتفى المشرع بذكر (المساكن) بالنص دون حاجة إلى تقييدها بأن تكون معدة للاستغلال أما وقد قيدها بهذا الوصف الأخير فلابد أن يكون المقصود به قيدا حقيقيا لاقيدا لفظيا يتضمن معنى الإطلاق. ولذلك يكون المقصود به المسكن الذي يعده مالكه للاستغلال وليس لاستعماله الشخصى أو لاستعمال أولاده. فإذا كان الملك يتوقع لأسباب معقولة أنه سيحتاج إلى شقة لنفسه أو لأحد أولاده أو لأحد علية أحد أولاده وحدد موعدا لزواجه، أو كان ابنه قد أوشك على التخرج من الجامعة وعده على استعمال الشقة مكتبا أو عيادة (١) فإنه لا يخضع للحظر.

وكذلك لاينطبق الحظر على الشقة التى يؤثنها مالكها ويعدها لاستغلالها مغروشة لأنها أولا لاتكون خالية وثانيا لأنها حتى بافتراض إمكان اعتبارها خالية بمعنى أنها غير مؤجرة، فإنها تكون معدة لينتفع بها المالك شخصيا عن طريق تأجيرها مفروشة في الحدود التى يسمح له فيها القانون بذلك، ويكون من حقه ألا يؤجرها إلا مفروشة بالأجرة التى يحددها لذلك. ومادام لايسرى عليها حكم تخديد الأجرة، فلا سبيل إلى إجباره على تأجيرها ولو تركها دون تأجير أكثر من أربعة أشهر، إذ يستطيع دائما أن يتذرع بأنه لم يتقدم إليه مستأجر بالأجرة التى يريدها وهى لاتخضع لتحديد قانوني (٢٠).

٣- أن يبقى المسكن خاليا مدة تزيد على أربعة أشهر دون أن يشغله
 صاحبه أو يؤجره.

٤- أن يتقدم للمسكن مستأجر بالأجرة القانونية خلال مدة أربعة الأشهر

⁽٢) مرقس جــ ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٠٩ ومابعدها.

أو بعدها، ويرفض صاحب المسكن التأجير له دون مسوغ قانوني، كأن يكون المسكن آيلا للسقوط أو يحتاج إلى تنكيس أو تطهير.

جزاء مخالفة الحظرد

١٠٩- (()- الجزاء المدنى:

يجوز لمن طلب استتجار المسكن بالأجرة القانونية ورفض المالك أو صاحب الحق في التأجير طلبه، أن يطالب بالتمويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك في علم التأجير إليه، سواء بدعوى مدنية مستقلة أم بتحريك الدعوى الجنائية والادعاء فيها مدنيا، وقد ترى المحكمة أن يكون تمويضه. عينا فتأمر المالك أو صاحب الحق في التأجير بأن يؤجر إليه وتعمل في ذلك طريقة التهديدات المالية (١٠).

(ب) الجزاء الجنائى،

١١٠- (١)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب المخالف بالحبس مدة لاتقل عن شهر ولاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م١٧٦).

١١١- (٢)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المخالف بالغرامة التي لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه

(١) مرقس جـ٧ الطبعة الثامنة ص ٤١١ ومايعدها ويرى الدكتور السنهورى ص ٢٠٤ ومايعدها أن للمستأجر رفع دعوى ضد المالك أو صاحب الحق فى التأجير الإلزامه بتأجير المسكن له، إلا أنه إذا قام المالك أو صاحب الحق فى التأجير بتأجير المسكن إلى آخر حال سير الدعوى فإنه يكون قد استعمل حقه ولكن يحكم عليه بمصاريف الدعوى. وفي هذا المعنى أيضا تناغو فى عقد الإيجار ص ٤٠٤. (م١/٧٦ق ١٩٧٧/٤٩ مـعـدلة بالمادة ٢٤ من القــانون رقم ١٣٦ لسنة (١٩٨١).

ثالثًا: تراخى المالك عمدًا في إعداد المساكن للاستغلال:

١١١- المتصود بتراخي المالك عمدا في اعداد المساكن للاستغلال :

يعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية، التراخي عمدا في تشطيبها وإنمامها وإعدادها للاستغلال.

والمقصود بالتراخى هو الذى التراخى الصمدى أى المقصود من المالك والمدى يشأ بإرادته، أما إذا كان تراخى المالك وليد أسباب خارجة عن إرادته، كوجود نقص فى مواد البناء أو الأيدى العاملة، أو حتى إذا كان التراخى نتيجة إهمال، بأن فوت المالك على نفسه فرصة الحصول على مواد بناء كانت موجودة بالسوق ثم نفلت، فإنه يتفى عن هذا التراخى وصف العمد.

١١٢- الإجراءات التي تتبع في حالة ثبوت تراخي المالك عمدا في إعداد المساكن للاستغلال:

إذا لم يشرع المالك أو خلفه كالورثة ، في تنطيب المباني وإتمامها خلال أربعة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للمباني التي توقف المالك عن إعدادها للاستغلال قبل العمل بهذا القانون أو في خلال أربعة أشهر من تاريخ التوقف عن إعدادها للاستغلال إذا كان قد بدىء في إنشائها بعد العمل بالقانون، فإنه يجوز للمحافظ الختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك. كان للمحافظ أن يمهد إلى إحداى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان.

وكان ينظم هذه القواعد الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 94 لسنة ١٩٧٨ (هذه 94 لسنة ١٩٧٨ (هذه 94 لسنة ١٩٧٨ (هذه اللائحة منشورة بالجزء الثالث من الكتاب)، إلى أن صدر قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ (المنشور بالوقائع المصرية العدد ٨٣ بتاريخ ١٩٨٣/٤/٦)، وأعاد تنظيم هذه القواعد ونص في المادة الثامنة منه على إلغاء الباب الثاني من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٨ لسنة ١٩٧٨ (مناري وقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (القرار المذكور منشور بالجزء الثالث من الكتاب).

والقواعد التى ورئت بهذا القرار تخلص فيما يا تى:

١ يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المحتصة كنابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول.

ويجب أن يتضمن الإخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعة واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره (م١).

٢ - على الوحدة المحلية المختصة أن تمد السجلات اللازمة لقيد الإخطارات وأن تعطى مقدم الإخطار إيصالا برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطره على عنوانه الموضع بالإخطار برقم وتاريخ قيد الإخطار (م٢).

٣- تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى وإعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرافق للقرار كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التى تراها مناسبة لاستكمال المبنى (م٣).

٤- يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ، وذلك للنظر في اعتماده

وتخديد المهلة التي تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها، ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة الختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ.

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى (م٤).

 بانقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة (٤) تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لإعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد الذى تحدده لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل (م٥).

٦- يجب أن يتضمن محضر الحصر يبانا دقيقا بالأعمال الناقصة في ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلا وما قد يكون قد أبداه أو قدمه الملك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر مندوب الوحدة المجلد والمالك أو مندوبه في حالة حضوره إجراء الحصر.

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر (م٦). ٧- تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو يعقود عرفية وتدعوهم إلى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم.

وتعهد الوحدة المحلية إلى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصما من أجرة المبنى.

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبني (م٧).

١١٤- تا جير وحدات المبنى بعد استكماله:

إذا كان المبنى يشتمل على وحدات غير مؤجرة، تولت الوحدة الحلية

المختصة تأجيره، وفقا للقواعد والأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص (م/ من القرار الوزارى ١٠٧/ لسنة ١٩٨٣).

ويكون للرابطة التى تولت استكمال المبنى اقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٤٠ من تلك الأجرة شهريا.

وكانت المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ قبل إلغائها بالقرار الوزارى ١٩٨٣/١٠٧ هي التي تنظم تأجير وحدات المبنى غير المؤجرة بعد استكماله.

١١٥- حق الامتياز المقرر للرابطة التي قامت باستكمال البناء :

يكون للرابطة المشار إليها بالمادة السابعة من القرار الوزارى رقم ١٠٧ لسنة المهم ١٩٧٧ (والتي تتكون من مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية) والتي قامت باستكمال البناء للاستغلال حق امتياز بالنسبة للمبالغ المستحقة لها والتي أنفقت على البناء من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

وتنص المادة الأخيرة على أن دالمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم في تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه. ويجب أن يقيد هذا الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيده، وحق الامتياز بوجه عام، هو الحق الذى خوله القانون لبعض الدائنين لصفة ديونهم، وبمقتضاه يستوفون ديونهم بالتقدم على غيرهم إما من جميع أموال المدين من منقول وعقار وهده هي حقوق الامتياز العامة واما من منقول أو عقار معن وهذه هي حقوق الامتياز العامة وهو حق تابع يوجد لضمان الدين معن و تابع له وينقضى بانقضائه.

مادة (٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يستمر العمل بالأحكام الحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقاتون رقم 171 لسنة 1942 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم الملاقات بين الموصيين والمستأجرين والقاتون رقم 174 لسنة 1971 بتقرير بعض الإعفاءات من الضربية على المقارات المبنية ومحفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم 53 لسنة 1971 بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة 1970 في شأن تعفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٩ لسنة 1979 في شأن تعفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٩ لسنة 1979 في شأن يجار الأماكن والطاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمستأجرين المعذلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سبان كل منها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي، مع تعديل طفيف نشير إليه قي بند ١١٦.

الشرح

العمل بالاحكام السابقة في تقدير الاجرة والاحكام المقررة علي مخالفتها.

نصت المادة على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها حتى لاتحدث أية مشاكل فى التطبيق بحجة إلغاء تلك القوانين وما قررته من تحديد الأجرة على النحو المبين فى كل منهما(١).

⁽١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

وبناء على ذلك فإن الأحكام المحددة للأجرة الواردة بالفصل الثانى من الباب الأول من القانون وقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقتصر سريانها على الأماكن التي يسرخص باقامتها منذ العمل بهذا القانون، سواء أكانت تلك الأماكن مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة إلى أماكن منشأة مس قبل، أم من الأماكن التي أدخلت عليها تعديلات جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها.

أما باقي أحكامه فتسرى على جميع الأماكن ولو كان الترخيص بها أو إنشاؤها سابقا على الممل به، وبناء على ذلك فإن الأحكام التي تصدر في ظل هذا القانون في منازعات ناشقة عن تطبيق القوانين السابقة تخصع لقواعد الطعن الواردة في القانون الحالي.

وفي هذا قضت محكمة النقض با'ن:

ومؤدى نص المادتين ٤٣، ٤٧ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ الذى رفعت الدعوى في ظل العمل بأحكامه، أن المشرع وإن الني القانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦٧ لسنة ١٩٩٧ الذي المحالم، أن المشرع وإن الني القانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٩٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة والأثار المترتبة على الطحن في الأحكام المتدنول ضمن قواعد تخديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها، وكانت نصوص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ قد خلت من نص مخالفتها، وكانت نصوص القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٦٩ والتي تقضى بعدم جواز الطمن في الأحكام الصادرة في المنازعات الناشئة عن تطبيقه، فإن الأحكام التي تصدر في ظل العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ في منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطمن فيها- وعلى ما جرى به قضاء هذه الحكمة القواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات والتي تجمل مناط استثناف الأحكام الصادرة من عليها في قانون المرافعات والتي تجمل مناط استثناف الأحكام الصادرة من

الحاكم الابتدائية هو تجاوز قيمة الدعوى للنصاب الانتهائي وقدره مائتان وخمسون جنيها.....الخ، .

(طعن رقم ۱۸۰ لسنة ٤١ق- جلسة ١٩٧٩/٣/٢٣)

٢- والنص في المادتين ٣٤ ، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، يدل على أن المشرع وإن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة والمقررة على مخالفتها. لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن في الأحكام لاتدخل ضمن قواعد تخديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها، وكانت نصوص القانونين رقمي ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قند خلت من نص مماثل للمنادة ١٥ من القنانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ التي تقضى بعدم جواز الطعن في الأحكام الصادرة في المنازعات الناشقة عن تطبيقه، فإن الأحكام التي تصدر في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو في ظل القبانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في منازعات ناشئية عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات، والتي تجعل مناط استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية هو بجاوز قيمة الدعوى للنضاب الانتهائي لها وقدره مائتان وخمسون جنيها- وذلك قبل تعديل المادة ٤٧ من قانون المرافعات بالقانون رقم ٩١ م لسنة ١٩٨٠ الذي رفع قيمة هذا النصاب إلى ما يجاوز الخمسمائة جنيه والمعمول به اعتبارا من ١٩٨٠/٤/٢٥ بعد صدور الحكم المستأنف،

(طعن رقم ۲۲۵ لسنة ٥٠ق– جلسة ۱۹۸۵/۳/۲۸)

٣ - «النص في المادة التاسعة ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على استمرار العمل
 بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة لمحالفتها بالقوانين السابقة عليه

بالنسبة لنطاق سريان كل منها. عدم سريانه على القواعد المحددة لطرق الطعن في الأحكام».

(طعن رقم ۷۲۱ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٥ - غير منشور) والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها والتي أبقى عليها النص هي:

 ا في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم الملاقات بين المؤجرين ولمستأجرين المواد (٤، ٥، ٥ مكروا (١))
 ٥مكروا(٧)، ٥مكروا (٤)، ٥ مكروا (٥)، ٢، ٧، ١٤).

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بما يلى:

(أ) – وإذا كانت المادة السادسة من القانون رقم 1 ١٩ سنقطاعه من تقضى برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها، وكانت هذه المادة ضمن المواد التي نست المادة ٣٤ من المقانون رقم ٥ ٧ استة ١٩٦٩ على استبقائها واستمرار العمل بأحكامها على الأجرة المحددة طبقا للقانون رقم ١ ١ ١ اسنة ١٩٤٧، وكانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الأجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مندمجة في دعوى تخفيض الأجرة، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الايجارية وكانت نصوص أي من القانون رقم ١ ١ ١ اسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٢ ١ اسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٢ ١ اسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٢ اسنة ١٩٤٩ خلوا نما يفيد الحيلولة دون إقامة تلك الدعوى إلا بعد يخديد الأجرة بحكم نهائي إلغ».

(طعن رقم ۱۱۵ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/١١٥)

(ب)- « يخديد أجرة الأماكن من مسائل النظام العام التي نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ومفاد المادة السادسة من القانونٍ وقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تخضع لأحكامه عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائدًا عن الأجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولاتلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية».

(طعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٧/١/٥)

ويخرج عن نطاق الأحكام المشار إليها والتي يعمل بالنصوص القديمة الصادرة في شأنها، المبالغ التي يتقاضاها المؤجر وليس مبناها زيادة الأجرة على الأنجرة القانونية كمقدم الإيجار وخلو الرجل.

(انظر بندی ٤٤١ ، ٤٤١)

٢- القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة
 على المقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاءات.

٣- القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن. ويترتب على الإبقاء على على الماكن ويترتب على الإبقاء على قرارات التفسير التشريعي الصادرة من اللجنة العليا لتفسير القانون.

٤- القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن.

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة
 بين المؤجرين والمستأجرين: المواد (١٠، ١١، ١١، ١١، ١١، ١١، ١٥).

١١٦- مكرر- التعديل الوارد بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أبقت المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها في القوانين الواردة بها على نحو ماسلف.

والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نص على جزاء مخالفة الأحكام المحددة

للأجرة في المادة ٦ منه التي جرت على أن ويقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها... النجه. وهذا الجزاء مبعثه أن قواعد مخديد الأجرة النافي على أجره تزيد على الأجرة القانونية ويتعين رد الأجرة الوائدة، ومن ثم فإن ما أتت به المادة لايعدو إلا أن يكون تقنينا لما تقضى به القواعد العامة ولم تأت القوانين الأخرى المذكورة بالمادة بنص مماثل لهذا النص، واقتصر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ (وحذا حلوه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، على بيان طريقة رد الفرق في الأجرة عند مخديدها بمعرفة لجنة التقدير بالزيادة أو النقصان عما هو منصوص عليه في المقد ١٦٠١، وإزاء خلو القانونين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من نص مقابل للمادة سالفة الذكر، فإنه يعمل بالقواعد العامة التي أشرنا إليها فيما تقدم، وهي التي استمدت منها هذه المادة. ولم صدر القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٨١، السنة ١٩٨١ نص في المادة من في المادة من على عليه المنافة التي أشرنا إليها فيما تقدم، وهي التي استمدت منها هذه المادة.

ولما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص فى المادة ٢٥ (٢) منه على أن ديقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المحتصة بإبطال التصرف الخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.

 ⁽١) وبالنسبة للقرار يقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فقد صدر في هذا الشأن القرار التفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٦٤ وقرار التفسير التشريحي رقم ٥ لسنة ١٩٦٥. روقم ٦ لسنة ١٩٦٥.

⁽٢) واردة في سادساً في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقائية.

وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها. كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات،

والمقصود بالشرط أو التعاقد الذي يتم بالمخالفة لأحكام القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر هي النصوص المحددة للأجرة في القوانين رقيم ١٩٦١ لسنة ١٩٦٧ / ٥٠ لسنة ١٩٦٧ ، ١٩٤ لسنة ١٩٧٧ ، وبإمعان النظر في هذا الجزاء نجده لايعدو أن يكون تطبيقا أو تقنينا للقواعد العامة في البطلان المعلق والتي عمل بها دون نص على نحو ما سلف، ولم يضف النص جديدا لهذه القواعد سوى مانصت عليه الفقرة الثالثة من إلزام كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بدفع مثلى من إلزام كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بدفع مثلى من إلزام كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بدفع مثلى ما تقدم فإن التعديل الذي طرأ على المادة ينحصر فيما تقدم. (أنظر أيضا بند

الفصل الثاني

في تقدير وتجديد الا'جرة

(1+) 5264

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجب على من يرض فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترعيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الأدارية الهتمسة بشعون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبائي ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيمها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرض عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطمن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان والتمير.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيلية متممة للمستندات السلازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا الأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

 لم ينيس القانون على عدم سريان المادة على المبانى التي تخضع له في تقدير أجرتها، وإنما أصبحت المادة من الناحية العملية غير سارية عليها، وأتى القانون بالمادة ١٢ وهي مرتبطة بهذه المادة لتعلقها بالترخيص.

(17) Salq

قانون رقم ۱۳۲ اسنة ۱۹۸۱)^(۱)

فيما عنا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة ترجيه وتنظيم أهمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون وقم١٠٠ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أهمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من القانون.

الشرح

(ولاً: أحكام المادة ١٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ـ:

١١٧- البيانات والمستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص:

يجب أن يقدم طالب البناء مع طلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية الختصة بشؤون التنظيم بيانا بمساحة الأرض التي يرغب في إقامة البناء عليها وبمقدار ما يزمع أن يستغله منها بالبناء ومواصفاته، وما يخصص منها لمنفعة البناء، وتقديره لتكاليف البناء حسب المواصفات المقدمة منه ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من وحدات المبنى.

وتدون هذه البيانات المنصوص عليها في المادة ٦٩ من القانون على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون (م١٤ من اللائحة)

وهذه البيانات تعد متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

⁽١) واردة في رابعاً: في شأن العمل على توفير المساكن.

١١٨_ حكمة اشتراط تقديم البيانات والمستندات الواردة بالمادة.

اشترطت المادة تقديم البيانات والمستندات المشار إليها، حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تقدير أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته تقديرا مبدئيا من واقع هذه البيانات والمستندات، ليتعاقد المؤجر والمستأجر على هذه الأجرة عند بدء التأجير منا من استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالمغالاة في تخديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير، وحتى تكون الأجرة الاتفاقية مقاربة من الأجرة القانونية التي تخددها اللجان فيما بعد، فيضحى الفرق بين الأجرتين في حدود مقبولة يسهل على المستأجرين سداده إذا كان بالزيادة، ولا يصعب على المؤجرين رده إذا كان بالنقص وقد نظم القانون كيفية الوفاء بهذه الفروق على النحو الذي سيرد في موضعه من الكتاب.

١١٩- اداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة:

أوجب النص على طالب الترخيص بالبناء أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من وحدات المبنى وأن يرفق بالطلب ما يدل على أداء هذا المبلغ ويحسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلته للإنفاق منه على أغراض لجنة مخديد الإيجارات والطعن في قراراتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الإسكان.

وكان مشروع الحكومة لهذا النص يعهد إلى المحافظ بإصدار قرار بنظام الإنفاق، إلا أن لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عدلت النص بجعل هذا الاختصاص مقصورا على وزير الإسكان توحيدا لقواعد الإنفاق من هذه المبالغ وتخقيقا للعدالة في توزيعها بين لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها، وألمت إلى أن إنفاق

هذه المبالغ يكون في إطار النظم المالية المقررة دون إخلال بالرقابة المادية السارية على عمليات صرف الأموال العامة.

وهذه الرسوم تستحق حتى بالنسبة للمباني التي نقام بدون ترخيص ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الإداري(١).

وقد صدر قرار وزير الإسكان رقم ٨٦ لسنة ١٩٧٨ بنظام الإنفاق من حصيلة المالغ المشار إليها ١١٠٠.

١٢٠- وضع المادة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

وإن كان القانون رقم ١٣٦ اسنة ١٩٨١ لم ينص على عدم سريان هده المادة على المبانى التى تخضع له في تقدير أجرتها، إلا أنها من الناحية العملية في المبانى التى تخضع له في تقدير أجرتها، إلا أنها من الناحية العملية في المادة عليها، فالبيانات والمستنات التى تطلبتها المادة كما أوضحنا في الذ المارك استهدف تمكين الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم من تقدير أجرة المبنى تقديرا مبدئيا وتوزيمها على وحداته، وقد أصبحت الأجرة في ظل القانون رقم ١٩٨٦ اتفاقية بين المؤجر والمستأجر طبقا لأسس معينة كما أن المؤجر هو الذي يحدد الأجرة المبدئية في حالة إبرام عقد الإيجل قبل إتمام البناء كما سيرد تفصيلا في موضعه ومن ثم فلا شأن للجهة الإدارية المشار إليها بتحديد الأجرة المبدئية للمقار وتوزيمها على وحداته في ظل القانون الجديد، ويصبح اشتراط إليات البيانات وإرفاق المستندات سالفة الذكر عديم الجدوى من الناحية العملية.

⁽١) نفرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون.

 ⁽۲) فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والإدارة المحلية بتاريخ
 (۲) ۱۹۷۰/۱۱/۱۹ (ملف ۱۹۷۲/۲۸۳۸).

⁽٣) الوقائع المصرية في ١٩٨٧/١٠/٨ المدد ٢٣٠.

ثانية (حكام المادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

١٣١- إلغاء بعض (حكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالنسبة للعباني من غير المستوى الفاخر:

نصت المادة على إلغاء بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالنسبة للمباني من غير المستوى الفاخر والأحكام الملغاة هي:

(أ) شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الفقرة الحصول على الفقرة الحصول على الفقرة الأولى من المادة الأولى من المادة الأولى من المادة الأولى من المادة الإباء.

(ب) باقى أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار
 إليه. وقد وردت أحكام هذا الباب فى المواد من ١٣٥ ونورد نصوص هذه المواد
 فيما يلى.:

المادة الاولى:

فيما هذا المبانى التى تقيمها الوزارات والمسالح الحكومية والهيشات وشركات القطاع العام يحظر في أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات الخصصة للبناء في القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان

المختلفة، وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الحظر المنصوص عليه في هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة في المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه في السنة.

المادة الثانية:

تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة شرطا لمنح تراخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه في المبنى الواحد في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة.

المادة الثالثة.

تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (١) نافلة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع في التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر في تجديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف. وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقشضي تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة في المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها. ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو للرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

(ج) المادة ۴۹ من القانون وقم ۱۰۹ لسنة ۱۹۷۱، وهي التي تنص
 على عقوبة مخالفة أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المادة (۱)، وعقوبة
 مخالفة الفقرة الأولى من لمادة (۳).

وهذا الإلغاء يسرى على كافة المبانى من غير المستوى الفاخر، سواء أكانت مكنيه أم غير سكنية. والتي يرخص في إنشائها من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدا إلغاء المادة ٢١ فإنه يشمل كافة مستويات المباني.

والغرض من هذا الإلغاء تبسيط إجراءات صرف تراخيص المباتي لتشجيع أصحاب رءوس الأموال على الإسهام في حركة البناء.

مادة (۱۱)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يتضمن قرار الجهة الإدارية الختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى وبصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تخديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

وبكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستريات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون وقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

القانون رقم ١٩٨١لسنة ١٩٨١

لم ينص القانون على عدم سريان المادة على المبانى التى تخضع له فى
 تقدير أجرتها وإنما أصبحت هذه المادة ملغاة ضمنا بالنسبة لهذه المبانى فقط
 بالمادة ٤ من القانون.

الشرح

١٢٢- التقدير المبدئي للقيمة الإيجارية:

التقدير الذى يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم هو تقدير مبدئي أو أولى، يلتزم به المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تقدير الأجرة بمعرفة اللجان المنصوص عليها في المادة ١٢، فلا يجوز للمؤجر التأجير بأجرة نزيد على الأجرة الواردة بالتقدير المبدئي، ويتم التقدير المبدئي وفقا للقررات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير في شأن تخديد مستويات مواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية تنفيذا لأحكام القانون رقم ١٩٧٦ لسنة ١٩٧٦ وقد

أصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بالقرار رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتضمنت تخديد مستويات الاسكان بأربعة مستويات هي: المستوى الاقتصادى المستوى المتوسط المستوى فوق المتوسط المستوى الفاخر. وهذه الأجرة المؤقتة لاتتقيد بها لجان تقدير الأجرة. بل لها كامل الحرية في تقدير الأجرة وفقا للقواعد الخاصة بذلك، وقد تزيد هذه الأجرة أو تقل عن الأجرة المبدئية (١١).

() رفى ظل القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ كانت الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم . التى تصدر ترخيص البناء تراعى عند تحديد الأجرة المبدئية التكاليف الإجمالية المصرح بها للبناء طبقا لفعات الأسمار الواردة بموافقة وزير الإسكان الصادرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٣١ على توصيات اللجة الاستشارية للإسكان والتعمير، كما كانت لجان تحديد الأجرة تستهدى بها أيضا، وقد حددت فاات الأسعار كالأبى:

الإسكان الاقتصادى: تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيها و١٢ جنيها للمتر المربع.

الإسكان المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيها و١٥ جنيها للمتر المربع.

ا**لإسكان فوق المتوسط:** تتراوح تكاليفه بين ١٥ جنيها و١٧ جنيها للمتر المربع.

وعلى أن غسب مسطحات الفرائدات والبلكونات المغطاة بما لايزيد مجموع مسطحاتها على ٢١٠ من مسطح المبانى المقفلة كفئة تكاليف المتر المسطح المشار إليها، ومازاد على ذلك من مسطحات للفرائدات فتحسب تكاليفها بنصف كلة المباني،

وبعد ذلك صدر القررا الوزارى رقم ۷۰۷ لسنة ۱۹۷۰ بتاريخ ۱۹۷۰/۱۲/۲۰ ورفع هذه الأسعار فأصبحت كالآتي:

الإسكان الاقتصادى: تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيها و١٢ جنيها للمتر الربع.

الإسكان المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيها و١٦ جنيها للمتر المربع.

الإسكان فوق المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٦ جنيها و٢٠ جنيها للمتر المربع.

١٣٣- إلغاء المادة ضمنا بالنسبة للمباني التي تخضع في تقدير (جرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالمادة ٤ من القانون الاخير:

أصبحت الأجرة وفقا للمادة ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مخدد بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر وفق الضوابط التى وضعها القانون وحتى لو أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء فإنه بمكن تخديد الأجرة فيه بصغة مبدئية بمحرفة المالك ومن ثم فلم يعد هناك محل لتحديد أجرة مبدئية بواسطة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويكون نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد ألفى ضعنا نص المادة ١١ من القانون رقم ١٩٨ لسنة ١٩٨٧ بالنسبة للمبانى التى يرخص بإقامتها من تاريخ العمل بالقانون الأول.

= وأخيرا ألنمى القرار المذكور باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (م٢٢).

والتحديدات السابقة كلها كانت إرشادية بعيث لاتلتزم لجان مخديد الأجرة إلا بالأسس التي نص عليها قانون إيجار الأماكن (المطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٧٦ - وفي هذا للمني فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والإدارة الهلية في ١٧٦ - وفي هذا للمني فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والإدارة الهلية في ١٩٧٠/١١/١٧٤ كمنا أن الأسمار التي حددها القرار الوزارى رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ لاتدخل فيها تكاليف الأساسات ولا المرافق الخارجية أو الأسوار أو الملاخل أو التكسيات أو دروة السطح أو تبليطه أو خزانات المهاء أو القامنات الإجماعية، وقد أفرد نموذج مخديد الأجرة باللائحة التغيية للقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ بننا مستقلا لهذه التكاليف، وقد قست محكمة النقيض بوجوب تقدير قيمة المباني على أساس التكلفة الفعلية مهما الوزارى سسالف الذكسر (طمن رقم ١٣٣٧ لسنة ٨٤٥ - جلسة الوزارى سسالف الذكسر (طمن رقم ١٣٣٧ لسنة ٨٤٥ - جلسة ١٩٥/١٢/١٥).

(1Y) 5alo

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تتولى تخديد أجرة الأماكن الخاضمة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من الخافظ المختص من التين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقاية المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المحتصين بربط أو تحصيل الفسريية على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس الشعبي الحلى الهتم من غير أعضائه أحدهما من الملاك والأخر من المستأجرين، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو الهتص بربط أو تحصيل العارية وأحد العضوين المهتارين، وتصدر قرارات اللجنة بأطبية أصوات الحانين وعند التساوى يرجح الجانب الذي منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشبأن بقراراتها الصادرة في شأن تخديد الأجرة.

القائون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ألفت المادة (٤) منه ضمنا شق المادة التملق باختصاص اللجان ابتداء
بتحديد الأجرة، فيما يختص بالمبانى التى تخضع فى تقدير أجرتها لهذا
القانون، أما باقى المادة فيظل ساريا كما أورد المادتين (١/٤، ٥) وهما
خاصتان بكيفية تحديد الأجرة فى المبانى المشار إليها. ويلاحظ أن الأحكام
الخاصة بتشكيل اللجان مازالت سارية فى ظل القانون الجديد، فهذه اللجان
يلجأ إليها المستأجر لتحديد الأجرة إذا لم يقبل الأجرة التى حددها المالك كما
سيلى. ولذلك فلن نعرض لهذه الأحكام على استقلال عند شرح المادتين
(٤، ٥) من القانون الجديد.

مادة (٤)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

يتولى مالك المبنى غديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقاريو والدواسلت المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحدة على هذه الأسس.

فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إنمام البناء، وحددت فيه الأجرة بعمقة مبدئية كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إنمام البناء، ويشرط ألا تجاوز الأجرة المبدئية بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة، وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار، بحسب الأحدال.

مادة (٥)

من القانون رقم ١٣٦ لسننة ١٩٨١

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شخله للمكان، أن يطلب من لجنة تخسيد الأجرة الهجيمة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأصس المنصوص عليها في هذا القانون.

ويكون العلمن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع

نى دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولابسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

الشسوح

أولا: أحكام المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٧٤- اختصاص اللجان المشكلة وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتقدير (جرة الاماكن المرخص في إقامتها قبل العمل به:

تصت المادة على أن لجان تقدير الأجرة «المشكلة طبقا لأحكام هذا القانون»، و تتولى تخديد أجرة الأماكن الخاضمة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته... النخ». ولم تبين ما إذا كانت هذه اللجان تختص يتحديد أجرة الأماكن التى رخص بإنشائها قبل العمل بالقانون، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على اللجان المشكلة وفقا للقانون رقم ٥٣ لسنة الخاصة أم لم تعرض عليها، كما فعل القانون الأخير بنصه فى المادة ١١ منه على أن : وتستمر لجان تقدير القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المدل بالقانون رقم ١٩٣٣ لسنة ١٩٦٩، فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون... الغ» إذ أفاد هذا النص بمفهوم الخالفة أن الحالات التى لم تعرض على اللجان المديمة حتى بدء العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ تختص بها اللجان المشكلة وفق القانون.

وعندنا أنه يتعين الرجوع في هذا الصدد إلى المباديء العامة في سريات

قوانين المرافعات من حيث الزمان، وفي هذا تنص المادة الأولى من قانون المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من المداوى أو ما لم يكن تم من الاجراءات قبل تاريخ المعمل بها، ويستثنى من ذلك القوانين المعللة للاختصاص متى كان تاريخ المعمل بها بعد إقفال باب المرافعة في المدعوى... الغ وعلى ذلك فإن تخديد أجرة الأماكن المرخص بإقامتها قبل المعمل بالقانون رقم 2 المسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٩١ والتي لم يتم تحديد أجرتها تختص بها اللجان المشكلة وفقا لهذا القانون، فإذا لم يتم تحديد أجرتها تختص بها اللجان المشكلة وفقا لهذا القانون، فإذا لم تكن طلبات تقدير أجرة هذه الأماكن قد قدمت بعد إلى اللجان القديمة فإنها تتقدم مباشرة إلى اللجان الجان الجائمة أمان الخان المديمة فإنها اللجان القديمة، فإنها المجان المجان المحالة، أما إذا كانت هذه الطلبات معروضة على اللجان القديمة، فإنها المجان المدينة مالم يكن أقفل فيها بالمرافعة قبل ذلك.

ولايقدح فى هذا النظر أن المادة نصت فى فقرتها الأولى على أن اللجان التى أنشقت بمقتضاها تتولى تخديد أجرة الأماكن الخاضمة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأن هذا النص لم يرد فى صيغة القصر أو الحصر(١).

١٢٥- تشكيل لجان تقدير الاجرة

نشكل لجان تقدير الأجرة على النحو التالي:

اثنان من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين،
 ذلك لأن طبيعة التقدير تنفق مع هذين التخصصين، أما إذا كان بالمبنى مصاعد أو أجهزة تكييف أو تبريد أو آلات رافعة للمياه، فيمكن لصاحب المصلحة تقديم المستندات المدالة على قيمة هذه الأجهزة وأثمانها أو

 ⁽١) من هذا الرأى مرقس جـ ص ٦٤٣ ومابعدها. والملاحظ أن نص المادة ٤١ من
 القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه بالمتن يعمد استثناء من حكم المادة
 الأولى من قانون المرافعات.

تقديم شهادات بقيمتها من ذوى التخصصات الفنية أو ذوى الخبرة الخاصة (١).

ويجب أن يكون المهندسان من جهتين مختلفتين، ضماتا للحيدة ودرءا للشبهات (٢٦)، فلا يسهل اتفاقهما على نحو معين في التقدير وينتفى تأثر أحدثهما أو المرءوس منهما بما يقرره الآخر.

ويعتبر جميع المهندسين الذين يباشرون العمل الحر من جهة واحدة، فيجوز اختيار واحد منهم على أن يكون المهندس الأخر من جهة أخرى(٣).

٢- أحد العاملين المختصين بربط أو مخصيل الضربية على العقارات البنية، والحكمة من وجوده في اللجنة أن الأجرة التي تقدرها اللجنة يضاف إليها مايخص الوحدة المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التي تقرر على هذه الوحدة ثما يقتضى وجود أحد المختصين بربط أو مخصيل هذه الفرائب.

٣- عضوان يختارهما الجلس الشعبى المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك أى من ملاك العقارات المبنية حتى يتحقق تفهمه لما تختص به اللجنة، ولايقدح في تعيينه أن يكون صاحب مهنة أو وظيفة، والآخر من مستأجرى العقارات المبنية.

وتعتبر اللجان على هذا النحو مكونة من عناصر فنية وضريبية وشعبية.

وتكون رياسة اللجنة للأقدم من المهندسين، وفي حالة غيابه تكون الرياسة

 ⁽١) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن ص ١٣٨ ومابعدها.

⁽٢) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون.

⁽٣) مرقس جــا ص ٩٤٠.

للمهندس الآخر، ذلك أن إرادة المشرع أقصحت عن أنه جعل الرياسة دائما للعفو المهندس.

ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تخصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين. وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذي فيه الرئيس.

وقد أحالت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ إلى التشكيل المنصوص عليه في المادة (١٢).

١٢٦- ندب العاملين اللازمين للقيام بالاعمال الادارية والكتابية باللجان:

يجب أن يتضمن قرار المحافظ المختص بتشكيل اللجان، ندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية فيها (م1 ا من اللائحة التنفيذية – م1 من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦).

١٢٧- جزاء مخالفة قواعد تشكيل اللجان،

يعتبر تشكيل اللجان متعلقا بالنظام العام، فإذا تخلف أى شرط من شروط تشكيلها، كان التشكيل باطلا، وينبني عليه بطلان القرارات الصادرة من اللجنة(١).

أما إذا صدر قرار اللجنة من عضوين أو عضو واحد فحسب فإنه يكون معدوما.

١٢٨- حلف أعضاء اللجان اليمين:

يتعين على أعضاء اللجان قبل مباشرة عملهم أن يحلفوا يمينا أمام المافظ المختص بأن يـؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة فإذا لم يؤدوا جميعا أو

⁽١) مرقس جـ ١ ص ٦٤١- العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٩٢.

بعضهم اليمين، فإن القرارات التي تصار من اللجنة تنضحي باطلة ولا أز لها(١٠).

١٢٩- مكان وموعد انعقاد اللجان:

يعين قرار المحافظ الصادر يتشكيل اللجان مقار اللجان ومواعيد انعقادها على أن تنعقد اللجنة مرة على الأقل أسبوعيا.

(م١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ – م١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٦٨١/١٣٦).

١٣٠- إجراءات اللجنة:

۱- تتولى اللجنة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها الشانون وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ماتم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبانى بالنسبة للمبانى الخاضعة في تقدير أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ومراجعة ماتم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها ترخيص المبانى بالنسبة للمبانى الخاضعة في تقدير أجرتها للقانون الجديد (م٢١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ٢/٢٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ٢/٢٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٧/٢٣٠.

ويجب أن تتم هذه المماينة في حضور أعضاء اللجنة أو الأعضاء الواجب حضورهم لصحة انعقادها، وإلا كانت المعاينة باطلة، ولايجوز بناء تقدير الأجرة على أساسها، فاللائحة لم تخول اللجنة ندب أحد أعضائها أو بعضهم للقيام بهذا الاجراء.

أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٣٩ - مرقس جـ١ ص
 ٦٤١.

وإذا رأت اللجنة أن المستندات المقدمة من المائك غير كافية لأداء مهمتها، جاز لها تكليف المائك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء هذه المهمة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المائك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ إيلاغه، ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم المائك عدرا مقبولا، ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر في عملية التحديد (م٢/١٣ من الملائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، م ٢/١٥ من الملائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، م مرا

Y – إذا ثبت للجنة أن المالك لم يستكمل الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص، حددت له مدة لاستكمالها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجوز لها مد هذه المدة إذا قدم المالك عدرا مقبولا، فإذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة إجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ إجراء هذه المماينة الانبعدية للقانون ١٩٧٧/٤٩ من اللائحة التنفيلية للقانون ١٩٧٧/٤٩ من اللائحة التنفيلية للقانون ١٩٨١/١٣٦ (أل فإذا فرض أن اللجنة قامت بتحديد الأجرة بحسب التكاليف الفعلية، ثم قام المالك باستكمال الأعمال الناقصة والتشطيبات اللازمة بعد هذا الاجدائية المختصة حتى ولو كان عدم استكماله للجنة في الميعاد أمام المحكمة الابتدائية المختصة حتى ولو كان عدم استكماله لهذه الأعمال ناشئا عن قوة قاهرة، لأن قرار اللجنة نافذ منذ صدوره ولاسبيل لإلغائه بغير حكم من المحكمة الابتدائية المختصة.

⁽١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٩٣.

قرار اللجنة:

أولا: سائات القرار:

۱۳۱- بیانات عامة:

هناك بيانات عامة يجب أن يتضمنها قرار اللجنة كالشأن في الأحكام مثل السجة التي أصدرت القرار، وتاريخ الجلسة، وأسماء الملاك والمستأجرين، والمقرر أن الأحكام تعد باطلة إذا خلت من بعض هذه البيانات كالبيانين الأخيرين (م١٧٨ مرافعات)، أما بالنسبة للجائد الإدارية ذات الاختصاصي القضائي فلا يترتب البطلان على خلو القرار من هذه البيانات مالم ينص المشرع على خلاف ذلك، الأمر الذي لم ينص عليه المشرع بالنسبة للجان شديد الأجرة (١١)، ومن ثم فإن خلو القرار من هذه البيانات لايترتب عليه المطلان.

١٣٢- بيانات خاصة:

1 - يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التي استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي تم على أساسها مخديدها للأجرة (٩٠/١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤ م ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٧/٤ من اللجنة يبان الوصف التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣ من المجتة يبان الوصف كل شقة وما بها من حمامات ومطابخ وصالات، وما إذا كانت الحمامات ملونة أو بيضاء وما يها من أدوات صحية ونوع أرضيات الصالة والحجرات الخ، ونوع طلاء الحوائط وأسلاك الكهرباء وما إذا كانت مدفونة في الحوائط

أحمد أبو الوفا نظرية الأحكام في قانون المواقعات الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص.
 ١٢٥ م ٣٤٦.

أو غير مدفونة، وما إذا كانت مغطاة أو غير مغطاة الخ، ونوع درجات السلم، وما إذا يوجد سلم للخدم أو لايوجد ونوعه، ونوع أرضية مدخل المنزل، وما تعلق بالمصعد وكفاءته ونوعه، وما تعلق بماكينة رفع المياه وخزان الماه.

كما يقتضى ذلك من اللجنة بيان ما قدرته ثمنا للأرض وللأساسات وللمدخل (١٠).

٧- يجب أن يتضمن قرار اللجنة توزيع الأجرة على وحدات المبنى ، وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى ويراعى فى غديد نسبة استفادة كل وحدة سكنية من مجموع مرافق المبنى مدى الارتفاع المسموح به للبناء طبقا للقوانين واللواتح المنظمة لذلك أنظر فى التفصيل شرح المادة ١٩٧٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه، والمادة ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١).

٣- يجب أن يتضمن قرار اللجنة مايخص كل وحدة من وحدات المبنى من الضرائب العقارية والرسوم طبقا للقانون، وقد ورد النص على ذلك بالمادة ٢١٩٨ من اللاتحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ولم يرد النص على ذلك بالمادة ٢/١٨ من اللاتحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة لها، كما لم يرد تخديد الضرائب العقارية والرسوم ضمن بيانات نموذج إخطار المستأجر بتحديد القيمة الإيجارية للوحدة السكنية المؤجرة له (نموذج رقم ١) المرافقين للاتحة الأخيرة، وبموذج قرام ٢) للمرافقين للاتحة الأخيرة، وبمن دنك إلى أن المبانى المخصصة لأخواض السكني- عدا المستوى الفاخر-

 ⁽١) أحمد أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية طبعة ١٩٨٧ ص ٤١ ومايعدها.

وهى التى تخضع لتحديد الأجرة معفاة من جمع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٢ (م١ ١ من القانون ١٩٨١/١٣٦). ومن ثم فإنه ينتفى المبرر لتقدير ثمة ضرائب في قرار لجنة تخديد الأجرة.

١٣١٠- شكل القرار:

يحرر قرار اللجة بتحديد الأجرة على النموذج المرافق للاثحة التنفيذية (م ١٩٧٠ من اللاثحة التنفيذية لم ١٩٧ من اللاثحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ م ١٩ من اللاثحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)، ويجب أن يوقع على القرار من رئيس اللجنة والكاتب، ويطل القرار إذا خلا من توقيع الرئيس، أما حلوه من توقيع الكاتب فلا يترتب عليه البطلان (١٠).

١٣٤- إعلان قرارات اللجان:

تبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المائك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها، وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وتلصق صورة من هذه القرارات لمدة ثلاثين يوما في لوحة تعد لذلك بعقر انعقاد اللجنة (م٠٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١). لسنة ١٩٧٧، م ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١). وبالنسبة للمبانى الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، يبلغ رئيس اللجنة إلى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضرية على العقارات المبنية صورة من قراراتها بتحديد الأجرة (م٠٢/٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة قراراتها بتحديد الأجرة (م٠٢/٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة

١٣٥- الاطلاع على قرارات اللجان:

لكل ذى مصلحة الاطلاع في مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير (١) نقض: طعن رقم ١٣٣ لسنة ٣١٥- جلسة ١٩٦٧/٣/١ (صادر في خصوص لجنة الطعن الفنريي).

التي قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق (م ٢/٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ ، م٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦).

١٣٦- سجل القيد:

ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تخديد الأجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو إضافات فى المشتملات أو الأجرة، كما يثبت فى هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة فى العضن على قراراتها إن وجدت (م ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٩٧/٤٣).

١٣٧- طبيعة اللجنة والقرارات الصادرة منها:

لجنة غديد الأجرة تقوم بالفصل في منازعة الخصوم يتقدير أجرة المبانى الخاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن وتوزيعها على وحداتها وذلك في مواجهتهم، وبالتالى فهي لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي وإنما ليست هيئة قضائية(١).

وفي هذا قضت النقض بأن:

 ١ حذلك أنه لما كان لجان تخديد الأجرة المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وإن كانت بتشكيلها المنصوص عليها فيها هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل في خصومة بين

⁽١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية طبعة ١٩٨٢ ص ١٤٣ – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٩٢.

المؤجرين والمستأجرين، فإن قراراتها تكون فيها صفة الأحكام، ويتبع في شأنها ما يوجب المشرع اتباعه في قانون المرافعات بشأن بدء سريان ميعاد الطعن فيها...الخ.

(طمن رقم ۱۳۲۳ أسنة ٤٤٨ – جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣)

٧- «النص في المادة الرابعة من القانون رقم ٢٠ اسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٩٦٣ لسنة ١٩٦٣ على أن لجان التقدير هي اللجان المنصوص عليها في المادة ١٩٦٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها النان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء ولم ينص القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المتفاد من نصوص لسنة ١٩٥٤ على الذكر أنها هيئات إدارية تباشر اختصاصها بالفصل في خصومة بين الملاك والمستأجرين وهي تخديد القيمة الإيجارية القانونية القانونية القانونية القانونية القانونية الماكات المجارية القانونية القانونية القانونية القانونية القانونية القانونية القانونية القانونية الماكات الماكن الماكن المؤجرة».

(طعن رقم ۲۸٤ لسنة 21ق جلسة ١٩٨٤/٤/٥)

٣ والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن لجان تخديد الأجرة المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩، وإن كانت بتشكيلها المنصوص عليه فيها هيئة إدارية ، إلا أنها أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل في خصومة بين المؤجرين والمستأجرين ، فإن قراراتها تكون لها صفة الأحكام وبتبع في شأنها ما يوجب المشرع اتباعه في قانون المرافعات بشأن ميعاد سريان الطعن فيها... الخه .

(طمن رقم ۱۹۸۵/۵/۱۹ استة ۱۹۸۵/۵/۱۲)

٤- دمؤدى نص المادتين ٨، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في

شأن إيجار الزماكن - المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع قد أناط باللجنة المختصة بتحديد الأجرة ودن غيرها مهمة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وذلك وفقا للأمس التي تضمنتها المادة العاشرة منه باعبارها هيئة إدارية تباشر اختصاصات أصلية في التقدير ابتداءه.

(طعن رقم ۲۰۷۵ لسنة ۵۰ ق جلسة ۲۰۷۷)

كما قضت المحكمة الدستورية العليا باأن:

وحيث أن المنازعة بصدد تخديد الأجرة هي خصومة مدنية بحسب طبيمتها وأصلها، ولا يفقدها هذا الطابع الموضوعي ما يلابسها من عنصر إدارى شكلي هو صدور قرار تخديد الأجرة في أول الأمر من لجنة إدارية لأن من شأن الرأى المالية والحقوق من شأن الرأى المالية والحقوق المتبادلة بين أطرافها وهو اختصاص مدني بحت النح،

(القطبية رقم ۲۵ لسنة اق التازع، (السنة 9ق ع)- جلسة (المنة 9 م)- جلسة

وهذه الطبيعة هي التي أدت إلى نص المشرع في المادة الخامسة من القانون 19۷۷/٤٩ على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون، حتى يخرج الطعن في قرارات هذه اللجان من اختصاص القضاء الإدارى.

وبالترتيب على ذلك إذا قررت اللجنة بعدم اختصاصها بنظر طلب مقدم إليها لأنه لايدخل في المسائل التي أناطها بها القانون، فلا يجوز لها أن تأمر بإحالة الطلب إلى الجهة القضائية المختصة عملا بالمادة ١١٠ مرافعات(١).

 ⁽١) واجع أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٣ إذ يرى أن اللجنة لاتملك حتى التقرير بعدم اختصاصها ينظر طلب مقدم إليها في غير ما يخصها القانون بالبت فيه.

١٣٨- التزام اللجان بالشمانات الأساسية في التقاضى:

يترتب على اعتبار لجنة تقدير الأجرة لجنة إدارية ذات اختصاص قضائى وليست هيئة قضائية، أنه يجب عليها اتباع المبادىء الأساسية في التقاضى، فعليها أن تستلهم القواعد الكلية في تحقيق ضمانات التقاضى وتوفير الاطمئنان لذوى الشأن والمحافظة على مظهر الحيدة الذي يجب أن تتحلى به سائر المراحل(١٦).

وفي هذه قضت محكمة النقض فى الطعن رقم ٢٧٩ اسنة ٣٦ق في ٩ يناير سنة ١٩٧٤ بان:

وإنه وإن كانت لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة ٥٠ من القانون وقم ١٤ لسنة ١٩٥٣ هيئة إدارية، إلا أنها ١٤ لسنة ١٩٩٣ هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل في خصومة بين الممول ومصلحة الضرائب فقد وجب عليها وهي بهذه الصفة أن ترتبط بالأصول الهامة والمبادىء العامة للتقاضي الغه ٩.

وبالبناء على ذلك فإنه يجب على اللجان مراعاة مايأتي:

١ – أن تتخذ الاجراءات الواجة الاتباع أمامها في مواجهة الخصوم، كي يتمكن كل خصم من الدفاع عن مصالحه، ويجب أن يمكن الخصم من الاطلاع على الأوراق التي يقدمها الخصم الآخر.

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٣٩ وما بعدها، الأستاذ فهمي محمود الخولي شرح قواعد إيجار الأراضي الزراعية وأحكام التقاضي فيها الطبعة الأولى سنة ١٩٦٧ ص ١٩٦٧ - محكمة القضاء الاهاري في ٣١ يناير ١٩٥٦ السنة العاشرة ص ١٨٠، ٨٨ ماوس سنة ١٩٥٦ ص ١٩٥٧، من نوفمبر سنة ١٩٥٠ السنة الخامسة ص ١٥٥ - حكم المحكمة الإدارية العليا في ٢٤ ماوس ١٩٥٦ السنة الأولى ص ١٦٧.

 ٢- ألا يكون أحد أعضائها مرتبطا بأحد طرفى البنزاع برابطة قرابة أو مصاهرة إلى الدرجة الرابعة، أو يكون له أو لزوجته خصومة قائمة مع أحد الخصوم أو مع زوجته مثلا.

٣- ألا يشترك عضو اللجنة في نظر التظلم الموجه للقرار بوصفه العضو الاستشارى في المحكمة الابتدائية على ما تقرره المادة ١٨ من القانون حتى لايجلس من المتظلم مجلس الحكم وفي نفسه عقيدة سبق أن كونها وحتى يطمئن المتظلم إلى تجرده من الميل أو التأثر (م٢٦) مرافعات).

١٣٩- تصحيح الاخطاء المادية بالقرار:

يجوز تصحيح ما يقع في قرار اللجنة من أخطاء مادية بحتة، سواء أكان الخطأ في أسماء الخصوم، أم في تاريخ الجلسة، أم في العمليات الحسابية، أم في خديد عناصر الأجرة التي يلتزم بها المؤجر أم في تخديد عدد حجرات الشقة التي يستأجرها الشخص وذلك قياسا على أحكام التصحيح الخاصة بالأحكام الواردة في المادة 191 مرافعات. ويستوى أن يكون الخطأ المادى في منطوق القرار أو في جزء من القرار مكمل للمنطوق ويجب أن يكون الخطأ واضحام من بيانات القرار نفسه أو من مقارنة منطوقه ببياناته الأحرى أو محصر الجلسة (١). ويتم التصحيح بقرار تصدره اللجنة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة، ولو أصبح القرار نهائيا، ويجرى سكرتير اللجنة هذا التصحيح على القرار ويوقعه هو ورئيس اللجنة. ويجوز الطعن في القرار الصادر بالتصحيح إذا تجاوزت اللجنة فيه حقها وذلك بنفس الطريق المرسوم للطعن في القرار محل التصحيح.

ويملأ ميعاد الطعن في القرار الصادر بالتصحيح من تاريخ صدوره أو من تاريخ إعلانه طبقا للقواعد العامة. أما القرار الذي يصدر برفض التصحيح فلا

⁽١) الدكتور فتحى والى الوسيط في قانون القضاء المدتني سنة ١٩٨٠ ص٧٠٠.

يجوز الطعن فيه على استقلال، وإنما يجوز الطعن فيه مع القرار الذي رفض تصحيحه.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

١- واعن كانت لجان تقدير الأجرة المشكلة طبقا للقانون رقم ٦ ٤ لسنة المامر اختصاصا بالفصل في خصومة بين الملاك والمستأجر فعليها أن تلتزم بالمبادىء الأساسية في إجراءات التقاضى الواردة في قانون المرافعات باعتباره القانون المام متى خلا قانون تشكيلها من تنظيم لتلك الاجراءات فيكون من حقها ولو من تلقاء نفسها تصحيح ما يقع في قرارتها من أخطاء مادية إعمالا لصريح نص المادة ١٩١١/١ من قانون المرافعات، إلا أن ذلك مشروط بألا تتجاوز هذا الحق وتعيد النظر في قراراتها بعد صدورها لانتفاء مشروط بألا تتجاوز هذا الحق وتعيد النظر في قراراتها بعد صدورها لانتفاء ولايتها في الفصل في النواع».

(طعن رقم ١٩٨٢/١/٢٨ سنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٨ سفير منشور)

٢- كما قضت محكمة النقض في حكم حديث لها بأن لجنة تخديد الأجرة تستنفد ولايتها بصدور قرارها، ويبقى لها الحق في تصحيح ما يقع في: قرارها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية، بشرط عدم تجاوزها لمفهوم الخطأ المادى.

(طعن رقم ۸۵۰ لسنة ۶۹ق جلسة ۱۹۸٤/۱۲/۱۲

٣- كما قضت في شأن لجنة الطعن الضريبي بأن:

ولجنة الطعن وقد خولها القانون ولاية القضاء للفصل في خصومة بين الممول ومصلحة الضرائب، فمن حقها - وفقا لنص المادة ٣٦٤ من قانون المرافعات السابق - أن تصمح ما يقع في منطوق قرارها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم، ولايغير من ذلك أن الربط صار نهائيا ذلك أن الضرية - وعلى ما

جرى به قضاء هذه المحكمة - لاترتكن في أساسها على رباط عقدى بين مصلحة الضرائب وبين الممول وإنما تحددها القوانين التي تفرضها، وليس في هذه القوانين ولا في القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذي يقع فيها...الخ».

(طعن رقم ۱۹۷ أسنة ۳۱ق جلسة ۱۹۷۲/۱۱/۲۸)

- والطعن على القرار يمنع من طلب تصحيحه بواسطة اللجنة ولو كان الطعن لمي قرار اللجنة الطعن لمي قرار اللجنة الطعن لمي قرار اللجنة نقل موضوع النزاع برمته إلى المحكمة الابتدائية التي تنظر الطعن وإعادة طرحه عليها مع أسانيده القانونية وأدلته الواقعية، فتكون هذه المحكمة بما لها من ولاية في فحص النزاع مختصة بتدارك ما يكون قد ورد في القرار المطعون فيه من أخطاء مادية وأن تقضى على موجب الوجه الصحيح.

(نقض طعن رقم ۳۰۷ لسنة ۳۵ ق جلسة ۱۹۷۳/٤/٤)(۲)

١٤٠ - تفسير قرارات اللجان:

للجنة تفسير ما يقع في قرارها من غموض أو إبهام، إذا كان هذا الغموض أو الإبهام مؤثراً في حقوق الخصوم أو التزاماتهم أي مؤثراً في تنفيذه.

ويقتصر نطاق التفسير على ما يتعلق بتفسير القرار، فليس للخصوم أن يجادلوا في المسائل القانونية التي بت فيها القرار المطلوب تفسيره أو التمسك بدفوع لاعلاقة لها بما في القرار من غموض أو إيهام (٢٣).

روفقا للمادة ١٩٢ مرافعات لايقبل طلب التفسير إلا إذا تعلق بتفسير

⁽١) قارن أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية ص ١٤٥ ومابعدها.

⁽٢) صادر يخصوص لجنة الطعن الضريبي.

⁽٣) والى ص ٧٠٣.

(المنطوق) عنى أنه يجب ألا يؤخذ الأمر على نحو شكلى إذ المنطوق قد يوجد في الوقائع أو الأسباب بحيث تكون هذه جزءا لايتجزا من المنطوق.

ويقدم طلب التفسير إلى اللجنة التي أصدرت القرار، ولايجب أن يقوم بالتفسير نفس أعضاء اللجنة الذين أصدروا هذا القرار، ويعتبر القرار الذي يصدر بالتفسير مكملا للقرار الذي فسره، ويخضع لنفس طرق الطمن التي يطمن بها في القرار محل التفسير، ويبدأ ميعاد الطمن من تاريخ صدور القرار التفسيري أو إعلانه وفقا للقواعد العامة في الطمن (١٠).

وإذا طعن في قرار اللجنة فإنه يتبع في شأن تفسيره ماسيق ذكره بالنسبة لتصحيح (راجع البند السابق).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٧/١٢/٢١ في الطعن رقم ٦١٥ لسنة ٤٤ق- في خصوص لجان الفصل في المنازعات الزراعية التي كانت مشكلة وفقا للقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦- بإنه:

وإذا كانت لجان الفصل في المنازعات الزراعية - قبل إلغائها بالقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٧٥ تعد جهات إدارية ذات اختصاص قضائي. وكان لقراراتها حجية أمام المحاكم تبعا لأن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ خولها ولاية القضاء للفصل في خصومة قائمة بين المؤجرين والمستأجرين سواء على وجه انفرادى أو بالاشتراك مع المحاكم ذات الولاية العامة، فإنه يسرى على قراراتها ما يسرى على الأحكام بحيث يجوز للخصوم وفقا للمادة ١٩٦١ من قانون المرافعات القائم- الذي قدم طلب التفسير في ظله- أن يطلبوا إلى اللجنة التي أصدرت القرار تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وإبهام ومهما يكون من أمر فان التفسير لاينبغي أن يقصد به تعديل جوهر القرار الصادر أو يتخذ ذريعة لإصلاح خطأ أو تلافي نقص وقع فيه، ويختص بطلب التفسير اللجنة التي

⁽۱۸) والی ص ۷۰۶.

أصدرت القرار سواء كانت اللجنة الابتدائية أو الاستثنافية إذ أن القرار التفسيري يعتبر متمما من كل الوجوه للقرار الذي فسره وتسرى عليهما قواعد موحدة من حيث جواز الطعن.

١٤١- استنفاذ ولاية اللجنة بصدور قرار ها بتحديد الأجرة:

إذا صدر قرار لجنة تحديد الأجرة بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى كله أو لوحدة معينة، فإنها تستنفذ ولايتها بصدور هذا القرار، ولايجوز لها معاودة تقديرها ثانية.

وفي هذا قضت محكمة النقض باان:

وخديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين المحددة لها هي من مسائل النظام العام ولا بجوز الاتفاق على ما يخالفها، وكان الثابت من تقرير الخبير المقدم لحكمة ولا بجوز الاتفاق على ما يخالفها، وكان الثابت من تقرير الخبير المقدم لحكمة اللوجة الأولى، أن الدور الأرضى من عقار النزاع قد تم إنشاؤه وتم تأجير الشقتين الكاتنتين به في شهرى أكتوبر وديسمبر ١٩٦٦ وكان النص في الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون ٢٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون على عليها في المادة ١٩ على أن تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة ١٩٦٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد إيجار المباني المنصكة طبقا القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٩٧ غديد أجور بالأماكن الخاضعة لهذا القانون، ويتضمن قرار اللجنة بيان تقديراتها لقيمة الأمرض والأساسات والمرافق العامة والمباني وعناصر التكلفة الأخرى التي تم على مقتضاها يخديد الأجرة وأنه متى أصدرت اللجنة قرارها استنفذت بذلك على مقتضاها ويجدر لها بعد ذلك أن تعود لما تضمنه قرارها في تقدير الأجرة ولايتها ولا يجوز لها بعد ذلك أن تعود لما تضمنه قرارها في تقدير الأجرة ولا يجراء أى تعديل فيه، ويعتبر تقدير اللجنة نهائيا بالنسبة لمن قبله من ذوى

الشأن سواء بمدم الطعن فيه في الميعاد القانوني أو بالنزول عن طعنه بعد المعاده.

(طعن رقم ۷۷۷ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠ - ذات المسداً طعن رقم ۸۵۰ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٢ - طعن رقم ۷۵۵ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨٥/٥/١١)

١٤٢- إغفال اللجنة لجزء من التقدير:

إذا أغفلت اللجنة تقدير أجرة وحدة سكنية أو أكثر، جاز للمالك أو المستأجر التقدم بطلب آخر إلى اللجنة لتقدير ما أغفلت تقديره، وليس هناك ميعاد لتقديم هذا الطلب (م١٩٣٣ مرافعات)، إنما يتعين إعلان الطرف الآخر بهذا الطلب، ولايجوز الطعن في قرار اللجنة على أساس إغفالها لبعض الطلبات(١).

ويجب أن يكون الإغفال كليا(٢)، فلا يتحقق الإغفال إذا قدرت اللجنة الجرء محل الطلب، ولو كان التقدير بصورة ضمنية.

ويجب أن يكون الإغفال عن سهو أو خطأ(٢).

⁽١) استثناف طنطا رقم ٤٣٧، ٤٨١ لسنة ٢٧ق بتاريخ ١٩٨٠/٢/٢٠.

⁽٢) ولذلك قضى بأنه: ومتى كانت محكمة أول درجة قد قصلت فيما عرض عليها من طلبات الطاعن المدعى فأجابت بعضها ورفضت ما عدا ذلك وأغفلت الحكم فى طلب الفوائد ولم تعرض له فى أسبابها، فإن هذا الطلب يبقى معلقا أمامها، وعلاج هذا الإغفال وققا للمادة ٣٦٨ من قانون المرافعات السابق يكون بالرجوع إلى نفس المحكمة لتستدرك ما قائها الفصل فيه إن كان له وجهه (نقض طمن وقم \$25 لسنة ٣٥ق جلسة /١٩٧٢/٢/).

 ⁽٣) نقض طعن رقم ٢٥٧ لسنة ٢٣ق – جلسة ١٩٦٦/١١/٢٣ طعن رقم ١٤٥ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٧٣/٢/١٠.

ولايحول دون الفصل فى الطلب، أن يترتب عليه إعادة توزيع الأجرة على المبنى.

ويجوز الطعن أمام المحكمة الابتدائية في القرار التكميلي الذي يصدر من اللجة بتقدير ما فاتها تقديره، شأن التقدير الأصلي وذلك في الميعاد المقرر للطعن فيه(١٠).

غير أنه يلاحظ أن المشرع نظر إلى بعض المرافق التكميلية التى يطلب إضافتها احتياريا إلى المقارات المبنية كالمصاعد وأجهزة التدفئة والتسخين.... الغ، نظرة مستقلة، فنص في المادة ٢/١٧ من اللائحة التنفيذية على أن وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتسخين والملاخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها، وقد رددت المادة ٣/١٦ من اللائحة التنفيذية المقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ذات الحكم، ومؤدى ذلك أن قرار اللجنة بتقدير القيمة الإيجارية للأماكن التى توجد بها مصاعد أو أجهزة تدفقة أو تبريد أو تسخين إذا لم يشتمل على مقابل الانتفاع بهذه الأجهزة مواء كانت هذه الأجهزة مركبة وقت صدور القرار أو لم تكن قد ركبت بعد، فإن اللجنة لاتكون قد استنفلت بهذا القرار ولايتها، وتملك تقدير مقابل الانتفاع بالأجهزة المذكورة وإضافته إلى القيمة الإيجارية التى سبق لها تحديدها، وتكون منهما ما القيمة الإيجارية الكمالة (٢).

١٤٢ عدم تقدير اللجنة للأجرق

إذا رأت اللجنة أنها غير مختصة بتقدير الأجرة، وقررت بعدم احتصاصها،

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٦ ومايعدها.

٩٢) مرقس جـ١ ص ٦٥٦- وفي هذا المني إدارة الفتوى للإدارة المجلية بتاريخ ١٩٦٨/٤/١٤ ملف ٣٠٤/٢٢/٣٨.

فإنه يجوز لصاحب الشأن الطمن في قرارها أمام المحكمة الابتدائية، فإذا رأت المحكمة أن اللجنة مختصة بتقدير الأجرة، وجب عليها إلغاء قرارها، وأن تقف عند هذا الحد، فلا تعرض لتقدير الأجرة، لأن محكمة الطعن - كما سنرى - ليس لها تقدير الأجرة ابتداء، كما أنها لا تخيل الدعوى إلى لجنة غديد الأجرة، لأنها ليست جهة قضائية (١).

١٤٤- نطاق قرار اللجنة والحكم الصادر في الطعن فيه:

يقتصر قرار اللجنة على مجرد تقدير الأجرة القانونية للمبنى طبقا للقواعد المقررة في المادة ١٤ وما بعدها من القانون دون أن يتطرق إلى بحث نصوص عقد الإيجار، أو ما يستحقه المؤجر من مقابل عن الحقوق والميزات ، الزائدة على العين المؤجرة، مما يرتب حقا للمؤجر في زيادة قانونية للأجرة.

أما إذا تصدى قرار اللجنة لمثل هذه المسائل فإنه لا يجوز حجية في شأنها، كما لا يحوز الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن فيه حجية في هذه المسائل، مالم تصدر المحكمة حكما صريحا بصددها(٢).

وإذا كان تقدير أجرة المكان مما يخضع لاختصاص المحاكم، فإن القرار الصادر من اللجنة بتقدير أجرة هذا المكان يكون خارجا عن حدود ولايتها ولاتكون له حجية ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأنه لم يسبق عرضه على اللجنة.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

 ١ ومتى كان القرار الصادر من مجلس المراجعة خارجا عن حدود ولايته، فلا تكون له حجية ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات

⁽١) قارن الطبعة الرابعة ص ٢١١.

⁽٢) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٦.

الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه على الجلس المشاراليه.

(طعن رقم ٤٨٣ لسنة ٣٨٥ل- جلسة ١٩٧٤/٣/٢٦)

٧- ومؤدى ما تقضى به المادة الثانية من التفسير التشريعي رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ الذي أصدرته اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٦٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ألا اختصاص للجان تقدير ١٩٦٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ألا اختصاص للجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة الأماكن المتمالات عليها قبل ١٩٦٥/٢/٢٧ متى كان الموجر قد أخطر عنها تلك اللجان أو ثبت أن الأماكن المؤجرة قد شغلت قبل المؤجرة تم في تاريخ سابق على ١٩٦٥/٢/٢٧ الذي جعل منه التفسير المؤجرة تم في تاريخ سابق على ١٩٦٥/٢/٢٧ الذي جعل منه التفسير التشريعي فيصلا لاختصاص اللجان، فإن القرارات المعادرة تكون خارجة من حدود الولاية التي خولها الشارع للجان تقدير الإيجارات. فلا تكون لها أية حجية وتعتبر كأن لم تكن بحث تكون للمحكمة ذات الولاية إذا مارفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليهه .

(طعن رقم ۲۵۳ لسنة ٤٤٦ جلسة ١٩٧٥/١٧/٣١)

٣ - «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القرارات الصادرة من لجان تقدير الإيجارات خارج حدود الولاية التي خولها الشارع لهذه اللجان لاتكون لها أي حجية وتعتبر كأن لم تكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية العامة إذا ما رفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها. لما كان ذلك، وكانت لجان تقدير الأجرة قد خولت تقدير أجرة الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٧ والقوانين اللاحقة وكان الثابت من الأوراق أن العقار الكائنة به شقة النزاع أنشىء صنة ١٩٤٠، وكانت التعديلات التي أجربت بشقة النزاع وكما أوضح الخبير بتقريره لاتعدو أن تكون انتقاصا

لحجرة من حجراتها لاستخدامها كمحل وهى بذلك لاتمد تعديلا جوهريا ولا بخعلها فى حكم المنشأة حديثا بحيث يعاد تقدير أجرتها طبقا للقانون السارى وقت إجراء التعديل ومن ثم فإن لجنة تقدير الإيجارات إذا أعادت تقدير أجرتها تكون قد خرجت عن حدود ولايتها ويكون قرارها فى هذا الشأن منعدما ولاحجية له، وإذ خلص الحكم المطمون فيه إلى ذات التتيجة ومضى فى تقدير شقة النزاع معملا القانون الواجب التطبيق تبعا لتاريخ إنشائها فإنه لايكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه،

﴿ طَعِنْ رَقِم ١٠٧٢ لَسَنَة ٥٢ لِعَلَى جَلَسَة ١٩٨٩/٢/١٣)

3- واختصاص لجان تقدير الأجرة في ظل القوانين أ ٤ لسنة ١٩٦١، ٥ لمنة ١٩٨١ من قسبيل ٥٢ لسنة ١٩٨١ من قسبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقدير في ظل القوانين الثلاث الأول وجهة طعن في ظل القانون الأخير. مخالفتها لسلطتها الولائية في تقدير الأجرة. أثره. وقوعه باطلا. لكل من طرفي العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطمن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره.

(طعن رقم ۳۶۳۰ لسنة ۵۰ق جلسة ۱۹۹۳/۰/۲۰) (طعن رقم ۳۱۲ لسنة ۳۱۱ق جلسة ۱۹۹۴/۱۹۹۱)

٥- ايقتصر اختصاص هذه اللجنة - لجنة تقدير الإيجارات على مجرد تقدير الأجرة القانونية للمبنى وتوزيعها على وحداته طبقا للقواعد والأسس التي حددها القانون دون أن يتطرق إلى بحث قيام العلاقة الإيجارية بين شاغلى هذه الوحدات وبين ملاكها أو أصحاب الحق في تأجيرها وبالتالى فلا حجية لقراراتها في هذا الخصوص.

(طعن رقم ۷۰ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٠)

١٤٥- تقدير الالجرة عيني:

تقدير الأجرة عينى لصيق بالمبنى. ويترتب على ذلك أنه إذا صار هذا التقدير نهائيا فإنه لايجوز لأى مستأجر لاحق للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استئجاره أو للمالك الجديد الذى تتتقل إليه ملكية العين العودة إلى المنازعة في هذا التقدير.

وكان القانون رقم ٢٦ لسنة ٢٩٦٧ يتضمن نصا صريحا على ذلك إذ جرت الفقرة الأخيرة من مادته الخامسة على أن: «ولايجوز لأى مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار يخديدها نهائيا»، إلا أن القانونين رقم ٥٧ اسنة ١٩٦١، ٩٤ لسنة ١٩٧٧ لم يأتيا بنص مماثل، وإنما اكتفيا بالنص على أنه وإذا لم تكن المين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة يخديد الأجرة، جاز لأول مستأجر لها أن يطمن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده (م١٩١٤ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ومفاد ذلك أن المشرع لم يجز مماودة المنازعة في تقدير الأجرة إلا إذا كانت المين غير مؤجرة في تاريخ تقدير أجرتها، فرخص لأول مستأجر لها أن يطمن على غير مؤجرة في تاريخ تقدير أجرتها، فرخص لأول مستأجر لها أن يطمن على قرار تقدير الأجرة (أنظر في التفصيل شرح المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وفي هذا قضت محكمة النقض با"ن:

١- وإن النص في عجر المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - التي أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير - على أنه ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار تخديدها نهائيا ، يلل على أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها فإذا صار هذا التقدير نهائيا أصبح غير جائز للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استثجاره ، أو أى مستأجر لاحق، وبالأولى المؤجر المودة إلى المنازعة فيه، وإذ كان ذلك

وكان الثابت - أخذا بمدونات الحكم المطعون فيه - أن العين محل النزاع صدر في شأنها حكم نهائى في الدعوى رقم ٥٧٩٢ سنة ١٩٦٥ شمال القاهرة الابتدائية - كان النزاع مرددا فيه بين الطاعن والمستأجر السابق تضمن قضاء بأن القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ينطبق عليها ويخفض إيجارها المتعاقد عليه بنسبة ٣٠٪ أصبح تقدير الإيجار على هذا النحو نهائياً فلا يجوز معاودة النزاع فيه من جديد سواء بطريق الدعوى أو بطريق الدفع. ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بهذا الحكم واعتبر الأجرة التي انتهى إليها هي الأجرة القانونية لعين النزاع ورد الفروق المترتبة عليها فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم ۱۲٤٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٢٤٧/١٩٨١)

٢ - «النص في عجز المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن - التي أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير - على أنه «لايجوز لأى مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار تخديدها نهائياً يدل على أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقابها، فإذا صار هذا التقدير نهائيا، فلا يجوز للمستأجر الذي تم التقدير أنياء استهجاره أو أي مستأجر لاحتى العودة إلى المنازعة فيه».

(طمن رقم ۱۰۵۷ لسنة ۵۲ق جلسة ۱۹۸۸/۲/۱۳

٣ وتقدير أجرة المكان لصيق به. صيرورته نهائيا. أثره. عدم جواز المنازعة
 فيه ولو من مستأجر لاحق. ق.٩ كلسنة ١٩٧٧.

(طعن رقم ٢٦٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٢)

١٤٦- تعلق (حكام تحديد الاجرة بالنظام العام:

تعتبر أحكام القانون المتعلقة بالأجرة أحكاما متعلقة بالنظام العام فلايجوز

الانفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى وبيقى الاتفاق جائزا على أجرة تقل عن هذا الحد.

وفى هذا قضت محكمة النقض باان:

 الانفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلانا مطلقا لايغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد تم أثناء سريان المقد وانتفاع المستأجر بالعين.

(طعن رقم ٢٦٦٥ أسنة ٥٢ جلسة (١٩٨٩/٣/٥)

(طعن رقم ۲۰۰ أسنة ۱۹۸۹/۵/۳۱)

٢ = المحمد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. تعلقها بالنظام العام.

(طعن رقم ۱۸۲۸ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٥)

(طعن رقم ۲۷۷۷لستة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

(طعن رقم ۲۶۹۱ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

٣- و تخديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية من النظام العام،.

(طعن رقم ۲۸۷۶ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۵۱۷)

 ٤ - الانفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلانا مطلقا. لايغير من ذلك أن يكون الانفاق قد ورد في عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين.

(طعن رقم ۹۷۱ أسنة ۹۲ جاسة ۱۹۹۰/۱۰/۱۹

 ٥- المقرر- في قضاء محكمة النقض- أن الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية يظل نافذا خلال مدة العقد الاتفاقية إلا أن المؤجر من حقه أن يطالب بالأجرة القانونية خلال منة الامتناد القانوني وإن شاء ألا يطلب هذا الحق، ويسرى هذا الحكم بدوره على ملحقات الأجرة ومنها ثمن استهلاك المياه إذ تأخذ حكم الأجرة عمملا بالمادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(طمن رقم ١٥١٥ لسنة ١٥ق جلسة ١٩٩٦/٥٢٢)

جزاء الاتفاق علي أجرة تجاوز الحد الاقصى

اولا: الجزاء المدني:

١٤٧- (() في القانون زقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

كانت المادة ٦ من القانون تنص على أن اليقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها.... الخ١٠

وليس معنى البطلان هنا ألا ينتج الاتفاق أي أثر، ولكن معناه أنه يتناول مازاد من الأجرة على الحد الأقصى فيبطل وتنقص الأجرة إلى هذا الحد(٠٠٠).

ويسترد المستأجر كل مبلغ دفعه زائدا على الحد الأقصى للأجرة وللقاضي أن يقضى برد المبلغ فورا أو أن يقضى باستقطاع ما حصل زائدا من

ه مؤدى الأحكام المقررة في القوانين السابقة على القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بيثان محديد أجرة الأماكن والآثار المترتبة على مخالفتها لا تتأثر بصدور القانون الأخير ولاينسحب أثر ما استحدثه من أحكام في هذا الخصوص على مخديد أجرة الأماكن الخاضمة لقوانين سابقة عليه، ومن ثم فلا محل لما يتمسك به الطاعن من أن قواعد رد فروق الأجرة التي تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة الطاعن من أن قواعد رد فروق الأجرة التي تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة المعلى ما سبق المعل بأحكامه من وقائع،

الأجرة المستقبلة التي سيستحق دفعها. والبطلان الوارد بالنص، ما هو إلا تقنين للقواعد العامة. فالحد الأقصى للأجرة مما يتعلق بالنظام العام. ومن ثم فان أى اتفاق على أجرة تجاوزه يقع باطلا بطلانا مطلقا ويثبت للمستأجر الحق في رد المبالغ الزائدة التي تقاضاها المؤجر طبقا لقواعد دفع غير المستحق.

١٤٨- (ب) في القوانين رقم ٤٦ اسنة ١٩٦٧. ٥٢ اسنة ١٩٦٩. ٤٩ اسنة ١٩٧٧: .

لم تتضمن هذه القوانين نصوصا مماثلة لنص المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧. وقد سبق القول أن ما أنت به المادة السادسة من القانون الأخير تقنين لما تقضى به القواعد العامة في هذا الشأن.

ولذلك كانت القواعد العامة هي السارية في ظل هذه القوانين.

وبمقتضى هذه القواعد يقع باطلا يطلانا مطلقا كل اتفاق على تقاضى المؤجر أجرة تزيد على الحد الأقصى فإذا تقاضى المؤجر الأجرة الزائدة كان للمستأجر طلب ردها طبقا لقواعد دفع غير المستحق ولو كان يعلم وقت الوفاء أنه غير مازم بالدفع—خلافا للقاعدة العامة في استرداد ما دفع بغير حق- (١٩٨٨ مدنى)، لأن الوفاء تم هنا على خلاف قاعدة من النظام العام ومن المسلم به أنه يصح رد غير المستحق إذا تم الوفاء به على خلاف قاعدة من النظام العام أن النظام العام التحق المتأجر من ذلك ولم يلحق المستأجر من ذلك برده على أقساط إذا استدعت حالة المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى ضرر (م٢ ٢/٣٤ مدنى)، كما يلزم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى قضها من وقت قبضها طبقا للمادة ٢/١٨٥ مدنى لأنه يعتبر قابضا لها بسوء

ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات تقاضى المؤجر لهذه المبالغ.وله اإثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن. إلا أنه لا يجور إثبات هذه الخالفة باليمين الحاسمة عملا بالمادة ١/١١٥ من قانون الإثبات، التي تقضى بأنه: الايجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقمة مخالفة للنظام الماء (١٠).

١٤٩- بعض الاحكام التفصيلية المتعلقة بمخالفة الحد الاقصي للآجرة في ضوء قضاء النقض:

(١)- يجوز الاتفاق علي (جرة تقل عن الحد الاقصي. فإذا تم هذا الاتفاق
 في مدة العقد الاتفاقية. جاز للمالك المطالبة بالحد الاقصي بعد انقضاء
 مذه المدة:

١- «الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام اعتبارا بأن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حدا أعلا لا يجوز تجاوزه ولكن ليس ثمة مايمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماه فيه أخلا بشريمة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لا زالت سارية. فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانوني، فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانوني مستقبلا، لأن الامتداد القانوني معد المقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان المقد الذي ينظمها التشريم الاستثنائي بإيجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمم الأجرة التي يحددها القانون بقطم النظر عن الأجرة التي يحددها القانون بقطم النظر عن الأجرة التي يحددها القانون

(نقض طعن رقم ۲۸۱ لسنة ۶۸ جلسة ۱۹۷۹/۳/۲۱)

⁽١) ويسرى ذلك أيضا على اليمين المتممة فلا يجوز توجيهها لإثبات واقعة مخالفة للنظام العام (راجع مؤلفنا في أحكام الإيجاز في قانون الإصلاح الزراعي الطبعة التاسعة ١٩٩٧ ص ٥٦، وأيضا سليمان مرقس الإقرار واليمين وإجراءاتهما في الدول العربية ١٩٧٠ ص ١٣٦٠.

Y- «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الانفاق على نقص الأجرة التي يحددها عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حلا أقصى لا يجوز تجاوزه إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الانفاق على أجرة أقل، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخنا بشويعة المقد مادامت منة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاخلا للعين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانوني أن يمتد المقد للموجر اقتضاء الأجرة القانونية لأن مؤدى الامتداد القانوني أن يمتد المقد بشروطه الانفاقية إلا فيما يتعلق بالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون دون الأجرة المسماة في مدة العقد الانفاقية أما إذا ارتضى المؤجر خلال فترة الامتداد القانوني للعقد اقتضاء الأجرة الخفضة فإد يتضاء الأجرة المنازية ولا يجوز له أن يتضاء الزيضاء ولا يجوز له أن

(طعن رقم ۲۹۹ أسنة ٤٨ ق جلسة ۲۹۱/۱۹۸۶)

٣- • ١٠ المقرر أيضا في قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على إنقاص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام إلا أن هذه الاتفاق يقيد المؤجر خلال مدة العقد الاتفاقية فإذا انقضت هذه الملدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا لأن الامتداد القانوني يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التي تضمنها التشريع الاستثنائي لإيجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون دون الأجرة المسماة لمنة العقد الانفاقية، وكذلك الحال إذا ما ترك المستأجر عين الناع وشغلها مستأجر جديدة.

(طعن رقم ٤٢٧ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٤/١١)

٤-- الاتفاق على أجرة الأماكن بأقل من الأجرة القانونية جائز ولامخالفة فيه للنظام العام. وجوب إعماله طول المدة الاتفاقية. حق المؤجر في رفع الأجرة الأقل إلى الأجرة القانونية في فترة امتداد المقده.

(طمن رقم ۲۸۸ لسنة ۵۰۳ جلسة ۱۹۹۱/۱/۱۹۱)

(طعن رقم ۱۸۰۳ أسنة ۵۳ق جلسة ۱۹۹۱/۹/۲۰)

٥- «قبول المالك تقدير اللجنة الذي يقل عن الأجرة القانونية. صحيح في القانون. صيرورته نهائياً مالم يطمن عليه المستأجر خلال الميماد. الأجرة القانونية حتى من حقوق المالك المؤجر. جواز تنازله عن جزء عنها وتقاضيه أجرة أثل منها. حتى المؤجر في طلب الأجرة القانونية الأكبر قيمة بعد انتهاء ملة العقد الاتفاقية. قبوله الأجرة الأقل بعد مدة العقد وأثناء سريان الامتداد القانوني. أثره. التزامه بها مادام عقد الإيجار قائماً أساس ذلك.

(طعن رقم ۱۱۸ه لسنة ۲۳ق جلسة ۱۹۹۰/۱/۱۱

إلا أنه يجب ألا يكون الاتفاق على الأجرة وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق، إذ يعد من قبيل العيب الذي يشوب إرادة العاقدين أن يثبت أن مذا الاتفاق كان وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق فيجوز للمتعاقد أن يطلب إيطال هذه الاتفاق. (طمن رقم ٢٦٣ لسنة ٤٤ق جلسة ٢٩٧٨/١٧/١)

(ب)- بطلان الاتفاق علي (جرة تجاوز الحد الاقصي بطلانا مطلقا. ولو لم يكن الاتفاق مشوبا بإكراه:

«المستفاد من نصوص القانون رقم ۱۲۱ لسنة ۱۹٤۷ أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويستوى أن يكون الانفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.. وإذا كان الحكم المطمون فيه قد انتهى - في صحيح القانون - إلى بطلان الانفاق على زيادة الأجرة لمخالفته للنظام العام، فلا يكون هناك ثمة محل لمناقشة وجود أو عدم وجود إكراه يشوب هذا الانفاق، وما قاله الحكم من وجود هذا الإكراه لايعدو أن يكون من قبيل التزيد الذي يقوم الحكم بدونه.

(نقض طعن رقم ١٩٧٤/٣/١٨ - ذات المهدأ طعن رقم ٩٧٣ أسنة ٤٦٢ جاسة ١٩٧٧/١/١٩)

 (ج)- عدم الاعتداد باي شرط ينزل به المستاجر عن حقوقه المتعلقة بالحد الاقصى للاجرة.

و تخليد أجرة الأماكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تخضع لأحكامه عين النزاع يطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ماحصل زائدا عن الأجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولاتلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية .

(نقض طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٤٥- جلسة ١٩٧٧/١٥- ذات المبدأ طعن رقم المبدأ على ١٩٧٨/٤/١٢- طعن رقم المبدأ طعن المبدأ طعن المبدأ على المبدأ المب

 (٤)- رفع دعوي استرداد الاجرة الزائدة بالتبعية لدعوي تخفيض الاجرة.

«لاتثريب على المدعى إن هو جمع فى دعوى واحدة بين طلبين يقوم أحدهما على الآخر ويعتبر نتيجة لازمة له، ولما كانت الدعوى بطلب استرداد مادفع زائدا عن الأجرة القانونية مترنبة على طلب التخفيض فإنه يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو بالتبع لدعوى تخفيض الأجرة، كما يصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الإيجارية.

(نقض طعن رقم ٥٥٥ أسنة ٤٣ق- جلسة ١٩٧٤/٤/١)

ولايجوز للمؤجر دفع الدعوى في هذه الحالة بزوال صفة المستأجر عند رفعها لأنه يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة.

(نقض طعن رقم ٣٩٥ أسنة ٧٧ق جلسة ١٩٦٤/٥/١٤)

(هـ)- دعوى تخفيض الاجرة واسترداد الزيادة تسقط بالتقادم :

وإذا كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلإن الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٩٤١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان على المعلقا لتعلقه هذا البطلان بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام، فإن هذه الدعوى يصح رفعها في أى وقت ولو بعد انقضاء المعلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم ولايصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقم باطلا ولايعتد به».

(نقض طمن رقم ۳۹۰ لسنة ۷۷ن جلسة ۱۹۳۵/۱۹۳۰ - ذات الميذاً طمن رقم ۱۹۳۰ لسنة ۲۶ن -جلسة ۱۱/۰ ۱۹۷۷ - طمن رقم ۲۸۰ لسنة ۲۶ن جلسة ۱۸۷/۱/۲۰ - طمن رقم ۱۸۵ لسنة ۲۶ن - جلسة ۱۹۷۹/۱۹۳۳)

ويلاحظ أن دعوى تخفيض الأجرة هى وحدها التى تتقادم بخمسة عشر عاما. أما دعوى استرداد مادفع زائدا على الحد الأقصى للأجرة فتتقادم بأقصر الملتين إما بمضى ثلاث سنوات تسرى من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد أو فى جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت دفع الأجرة وفقا للمادة (١٨٧) مدنى. ولاتتعلق دعوى الاسترداد بالنظام العام. وتسقط بكل عمل يستخلص منه النزول عن الحق.

(نقش طعن رقم ۱۸٤ لستة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣)

(و)- إثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الإثبات،

 ١ - د تحديد أجرة الأماكن طبقا للقواتين المحددة للإيجارات هو من مسائل النظام العام ولا يجور الانفاق على ما يخالفها، ومن ثم يجور إثبات التحايل على زيادة هذه الأجرة بكافة طرق الإثبات.

(نقض طعن رقم ۳۱۵ لسنة ۳۹ق- جلسة ۱۹۷۲/۱۱/۱۹ - ۱۰۳ المبدأ: طعن رقم ۸۸۵ لسنة ۶۰ق- جلسة ۱۹۷۲/۲۱۴۴ - ۱۰۳ لسنة ۶۰ق- جلسة ۱۹۷۲/۱۱/۱۷ - ۲۲۶ لسنة ۶۶ق- جلسة ۱۹۷۸/۲۲۳)

 ٢ = انخديد أجرة الأماكن وتعلقها بالنظام العام. التنحايل على زيادتها جواز إثباته بكافة الطرق.

(طمن رقم ۲۹۹۷ أسنة ٥٥٥ جلسة ١٩٨٨/٦/٢٣)

(طعن رقم ۱۱۶۸ لسنة ۱۵ق جلسة ۱۹۸۸/۱/۳۰)

 التحايل على قواعد تخديد الأجرة والامتداد القانوني لعقود الإيجار جواز إثباته بكافة طرق الإثبات.

(طعن رقم ۱۸۹۳ أستة ٥١١ بطسة ١٩٨٨/١١/٢٤)

١٥٠- عدم جواز الصلح في منازعات تقدير الاجرة.

قدمنا أن قواعد تقدير أجرة الأماكن من المسائل المتعلقة بالنظام العام، وهذه القواعد تشمل القواعد الموضوعية والقواعد الشكلية.

ولما كانت المادة ٥٥١ من القانون المدنى نقضى بعدم جواز الصلح في

المسائل المتعلقة بالنظام العام، فإنه ينبنى على ذلك عدم جواز الصلح فى منازعات تقدير الأجرة سواء ماتعلق بقواعدها الموضوعية أم بقواعدها الشكلية.

فلايجوز الاتفاق مقدما على الرضوخ لأجرة معينة أو الاتفاق على نسب أحرى لعناصر تقدير الأجرة المنصوص عليها في قوانين الإيجارات، أو على عدم جواز التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة ولو كان هناك شرط صريح بذلك. ولا يجوز أيضا التصالح في الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة، باعتبار أن تقدير الأجرة يجب أن يتم طبقا للأحكام المقررة في القانون.

ونؤيد ماذهب إليه البعض، من أن الصلح غير جائز سواء بصدد تقدير الأجرة أم عناصرها، لأن هذه العناصر هي المكونة للأجرة، وإنما غاية الأمر أن المستأجر يملك المنازعة في تقدير ثمن الأرض ويملك المنازعة في تقديد سعر المترف يم تكلفة المباتى، كما يملك عدم المنازعة في ذلك وسكوته يؤول إلى قول لم يحدد من أسعار، ولامجال للقول بحصول صلح في هذا الصدد وإذا حصل أخذته المحكمة على أنه عدم منازعة في التقدير(١).

١٥١- عدم جواز التحكيم في منازعات تقدير الاجرة.

تنص المادة (١١) من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون في شأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية على أنه لايجوز التحكيم في المسائل

(١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٧ وما بعدها – وعكس ذلك
 مرقس جـ١ ص ١٦٣ وما بعدها، إذ يرى وجوب التمييز بين أمرين.

١- الأحكام القانونية المقررة لأسس التقاير من جهة وهي لاتصع أن تكون محل خلاف يحسمه الطرفان بصلح بل يجب أن تجلوها وتطبقها المحكمة من تلقاء نفسها بقطع النظر عن أي اتفاق للخصوم بشأنها. ٢- الوقائع التي تطبق عليها تلك الأسس القانونية كتقدير ثمن الأرض أو سعر تكلفة المباتي بحسب السوق وقت البناء أو تكلفة الأسوار أو المرافق أو الأتماب الهندسية... الخ. مما يرجع إلى التقدير الكمي أو النقدي للواقع توطئة لتطبيق الأسس القانونية عليه، وهذه مسائل يفصل فيها طبقا لتقويم المقومين لاطبقا لأحكام قانونية آمرة، فيجزز الصلح في شأنها.

التي لا يجوز فيها الصلح(١) ، والقرر أن الصلح لا يجوز - كما تقدم - في المسائل المتعلقة بالنظام العام (م١٥٥)، ومن ثم فإنه لا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام.

وإذا كانت قواعد تقدير الأجرة من المسائل المتعلقة بالنظام العام، سواء فيما يتعلق بقدير المتعلقة بالنظام العام، سواء فيما يتعلق بقواعدها الشكلية. فإنه يجب أن يتم تقدير الأجرة وتخديدها بواسطة اللجان التي نص عليها القانون، والايجوز للمالك بالتالئ تخديد أجرة العقار مع مستأجريه بواسطة التحكيم إلا أنه يجوز الانفاق على التحكيم في شأن إنقاص الأجرة التي حددتها اللجان دون زيادتها (٢٠).

١٥٢- الجزاء الجناثىء

أنظر (بند ١٦٧).

ثانية أحكام المادتين ٤. ٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

١٥٣- إلغاء اختصاص اللجان في تقدير (جرة الاماكن المرخص في القامة من ١٩٨١/٧/٣١).

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يتولى مالك المبنى عجديد أجرته وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة عليها، ثم أجازت المادة الخامسة للمستأجر إذا رأى أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان.

ومن ثم فإن المادة الرابعة تكون قد نسخت ضمنا ما نصت عليه المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من اختصاص لجان تقدير الأجرة بتحديد

⁽١) وقد ورد هذا النص من قبل في قانون المرافعات (م١٥٠١).

 ⁽٢) أحمد أبو الوفا التحكيم الاختيارى والإجبارى الطيمة الثالثة ١٩٧٨ ص ٦٦ ومايعدها.

أجرة الأماكن فيما يختص بالأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم المباتى المخصصة للسكنى عدا الإسكان الفاخر التى يخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل به أى من ١٩٨١/٧/٣١ يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل به أى من ١٩٨١/٧/٣١ نص (م١/١) وجعلت تخديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء الأسس التى نص عليها القانون بحيث لايلجأ المستأجر إلى لجنة تخديد المأجرة إلا إذا لم يقبل تخديد المالك للأجرة، أى أن تخديد الأجرة أصبح يتم اتضاقا بين المؤجر والمستأجر وهذا المنحى من جانب المشرع يعتبر خطوة نحو ترك تخديد الأجرة حرا من أى قيد ليحكمه قانون العرض والطلب، كما أن من شأنه التقليل من أع إدان تخديد الأجرة أعباء لجان غلوجر والمستأجر (١٠).

وفى هذا قضت محكمة النقض بالن:

١- وتخديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٩٣١ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه المادتان. ٤ ، ٥ من القانون الملكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائيا ونافلها. مؤداه.

(١) وقد جاء بالذكرة الإيضاحية للقانون أن من مزايا القانون:

«التقليل ما أمكن من أعباء لجان تخديد الأجرة والمحاكم وذلك عن طريق جمل تخديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها وبالتالى تكون الملاقة الإيجارية اتفاقية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على التحديدة.

كما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمور ومكب لجنة الشفون المشروبية والتشريعية:

و وبالتالى يكون هذا التحديد بعد اتفاق إرادتيهما وفى هذا ما يكفل العودة بهده العلاقات إلى طبيعتها القانونية فضلا عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والحاكم. اختصاص لجان مخديد الأجرة في ظل القانونين 2 المسنة ١٩٧٧ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقدير في ظل القانون الأول وجهة طعن في ظل القانون الثاني. أثره. قيام الملك بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون الأخير وصيرورته نهائيا وقانونيا بعدم الطعن عليه من المستأجر. أثره. عدم جواز تصدى لجنة مخديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها. مخالفتها ذلك. لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطمن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إيجاره.

(طعن رقم ۳٤۳۰ لسنة ۵۸ جلسة ۱۹۹۳/۵/۲۰)

٢- «اختصاص لجان تقلير الأجرة في ظل القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٧ من قسبسيل ٥٢ لسنة ١٩٨١ من قسبسيل ١٢٥ لسنة ١٩٨١ من قسبسيل الاختصاص الولائي المتملق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقلير في ظل القوانين الثانية الأول وجهة طمن في ظل القانون الأخير. مخالفتها لسلطتها الولائية في تقدير الأجرة. أثره. وقوعه باطلا. لكل من طرفي الملاقة الإيجارية التمسك بيطلان القرار الصادر منها بطريق الطمن عليه أو بدعوى مبتدأة لمصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصدارهه.

(طعن رقم ۳۱۲ لسنة ۳۱ في جلسة ۱۹۹٤/۱۲/۱)

٣- دتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٩٣٦ لسنة ١٩٨١ معمقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤،٥ من القانون المذكور. حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته. علم مراعاته للميماد المذكور أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئ للأجرة نهائيا ونافذا. مؤداه عدم جواز تصدى

لجنة نخديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر لتحديد الأجرة. علة ذلك. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح في القانون.

(طعن رقم ۱۹۹۰/۱/۳ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/١/٥)

3- وتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حتى المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد الملدكور. أثره. مقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائيا ونافذا. مؤداه اختصاص لجان تخديد الأجرة في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من تقبيل الاختصاص الولائي واعتبارها جهة طعن ٩.

(طعن رقم ۲۸۷۶ أسنة ۲۱ ق جلسة ۱۹۹۵/۵/۷)

٥- وتخديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٩٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ منه. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجة المختصة على الأجرة المحدة خلال تسعين يوما .حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائيا ونافذا. مؤداه. اختصاص لجان تخديد الأجرة في ظل ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام الهم واعتبارها جهة طمن. أثره عدم جواز تصدى لجة تخديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بعد فوات المبعاد لتحديد أجرة هذه الأماكن لانتفاء ولايتها. مخالفة ذلك. لكل ذى مصلحة التمسك بيطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة».

(طعن آرقم ۲۱ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۰/۱۱/۵

٥- وتخديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

معقود للمالك طبقا للأمس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. صيرورة الأجرة الاتفاقية نهائية ونافذة. سريان هذه الأجرة في حق المستأجر اللاحق شرطه أن يكون عقد المستأجر اللاحق شرطه أن يكون عقد المستأجر الأول حقيقيا وليس صورياه.

(طعن رقم ٣٤٣٥ أسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/١/١٥)

الوضع بالنسبة لتقدير (جرة الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد

أغفلت المادة النص على مايتيع في شأن تقدير أجرة الأماكن التي رخص في إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على لجان تقدير الأجرة أم لم تعرض. وبالرجوع إلى قانون المراقمات نجد أن المادة الأولى منه تنص على أن تسرى قوانين المراقمات على مالم يكن فعمل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها بعد ويستثنى من ذلك القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد المماروضة، لأن المقصود بالقوانين المعدلة للاختصاص، تلك التي تعمل الاختصاص الولائي أو النوعي أو القيمي أو الخيلى(۱)، دون أن تلغى محكمة أو نزيل جهة قضائية أو لجنة إدارية لها ولاية الفصل في خصومة (۲). إذ في الحالات الأخيرة يتكفل القانون الجديد ببيان ما يتبع في شأن المنازعات الحالات.

⁽١) أحمد أبو الوفا في التعليق على نصوص قانون المرافعات ص٨.

 ⁽۲) الدكتور جميل الشرقاوى قواعد اختصاص المحاكم المدنية في القانون المصرى ۱۹۰۳/۱۹۰۵ ص۱۳۳۹.

ومن ثم فاته إزاء صمت المشرع عما يتبع في شأن تقلير أجرة الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل بالقانون الجليد، فإنه يكون قد قصد أن يظل تقدير أجرتها خاضعا لأحكام القانون رقم 24 لسنة ١٩٧٧ ، فيكون من اختصاص لجان تقلير الأجرة، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على هذه اللجان أم لم تعرض. كما ترفع الطعون في قرارات اللجان أمام المحكمة الابتلائية، ويرفع الاستثناف عن الأحكام العمادرة في الطعون أمام محكمة الاستثناف طبقا لأحكام القانون المذكور، كما تستمر المحاكم الإبتلائية ومحاكم الاستثناف في نظر الطعون المرفوعة أمامها.

١٥٥- ضوابط تحديد المالك للأجرة وإثبات الأجرة بالعقد

إذا أبرم عقد الإيجار بعد تمام البناء، تعين على المالك عجديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد ١، ٢، ٣ من القنون الجديد والتي سنعرض لها فيمابعد، وتثبت الأجرة المحددة طبقا لهذه الأسس بعقد الإيجار. أما إذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء، فإنه قد لايتيسر للمالك تقدير الأجرة على وجه التحديد، ولللك يجوز له تحديد أجرة مبدئية بالعقد، على أن يقوم بعد إتمام المبنى بتحديد الأجرة وفقا للأسس المشار إليها، بشرط ألا تزيد على الأجرة المبدئية بما يجاوز الخمس، وحدد النص هذه النسبة حتى يتحرى المالك الدقة في تقدير الأجر المبدئية ولايفاجأ المستأجر بعد ذلك بزيادة كبيرة في الأجرة التي تحدد بدا إتمام المبنى.

وعلى المالك إخطار المستأجر بالأجرة المحددة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إنمامالبناء.

وقد نصت المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون الجديد على أن يكون إخطار المستأجر بالأجرة المحددة على النموذج رقم (١)-المرافق لمشروع اللائحة والخاص بتحديد القيمة الإيجارية لوحدات المبنى، وأن على المالك أن يودع صورة من هذا الإخطار لدى الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية. ولم يحدد النص أو اللائحة التنفيذية للقانون الجديد طريقة الإخطار، ومن ثم فإنه يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قياسا على إخطار المستأجر للجنة كما سنرى.

والمقصود بتاريخ إنمام البناء الذى تبدأ منه مدة الإخطار، التاريخ الذى يستكمل فيه المكان بناء وتشطيبا بحيث يصبح صالحا لشغله ولايحسب فى ميعاد الثلاثين يوماء اليوم الذى اكتمل فيه البناء، إنما يبدأ الميعاد من اليوم التالى.

ويجوز للمستأجر - على التفصيل الذى سيأى في موضعه - خلال تسمين يرما من تاريخ الإخطار المذكور، أن يطلب من لجنة تخديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان، وذلك إذا رأى أن الأجرة التي حدها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون (مه).

-107 التزام المالك بتمكين المستاجر من الاطلاع علي المستندات اللازمة لتحديد الاحرة.

يلتزم المالك بأن بمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة، وهي التي حدد المالك الأجرة على أساسها، خلال شهر من تاريخ التماقد إذا كانت الأجرة قد حددت بالمقد طبقا للقانون وابتداء من تاريخ إخطار المستأجر بالأجرة في حالة تخديد أجرة مبدئية بالمقد ثم تخديد الأجرة طبقا للقانون بعد إتمام البناء.

والمقصود بالمستندات المشار إليها تقرير لجنة المحافظة المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون، والمستندات التي تبين مطابقة مواصفات المبنى لما ورد فى ذلك التقرير أو التي تثبت الفروق بين مواصفات المبنى والمواصفات الواردة فى التقرير سالف الذكر، والتي يستدل بها على قيمة تلك الفروق زيادة أو نقصا، ولايمكن أن يكون المقصود من هذه المستندات، جميع مستندات الصرف

على إقامة المبانى، لاستحالة ذلك حيث أن عملية إنشاء المبانى تستازم إنفاق مصروفات نثرية وإكراميات عديدة لا تخرر عنها إيصالات، وكذلك قيمة الموادم والمون التي تفيض عن حاجة العمل وقيمة المبالغ التي يضعط المالك إلى دفعها في شراء بعض المهمات أكثر من سعرها الجارى، فلا محل لإيجاب تقديم المالك مستندات عن هذه المبالغ وما شابهها، لأن في تقديم هذه المستندات فضلا عما ينطوى عليه من الناحية العملية من تعجيز للمالك، ما يفتح بابا للجدل والمشاغبة التي لاتنتهى، الأمر الذي يكفى وحده لتنفير أصحاب الأموال من استثمار أموالهم في البناء، وظاهر أن هذا يتنافي كلية مع أصحاب راوس الأموال على ولوج أبواب الاستشمار في البناء عملا على أصحاب رءوس الأموال على ولوج أبواب الاستشمار في البناء عملا على تضريح إثرة السكن (۱).

والفرض من تقديم هذه المستندات تمكين المستأجر من الوقوف على عناصر تخديد الأجرة، وما إذا كانت الأجرة التي حددها المالك تتفق مع هذه العناصر أو لاتتفق، فيستطيع تخديد موقفه من الأجرة إما بالموافقة عليها أو بالالتجاء إلى اللجنة لتحديد الأجرة بواسطتها.

أما إذا لم يمكن المالك المستأجر من الاطلاع على هذه المستدات، ولم يقتنع المستأجر بالأجرة التي حددها المالك، فليس أمامه من سبيل سوى تخديد الأجرة بواسطة اللجنة إذا شاء.

١٥٧- متي يلجا' المستا'جر إلى لجنة تحديد الا'جرة؟

إذا لم يقتنع المستأجر بعدالة الأجرة التي حددها المالك بأن وجدها تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون، جاز له أن يطلب من لجنة تخديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان المؤجر إليه وفقا للأمس المنصوص

⁽۱) مرقس جـــ۱ ص ۲۷۸.

عليها في القانون. إنما لا يجوز للمستأجر أن يطلب من اللجنة ابتداء تحديد الأجرة، ولو كان متخوفا من تقدير المالك لها ولديه من الأسباب المعقولة مايرر هذا التخوف. إذ عليه التريث حتى يقوم المالك أولا بتحديدها، فإن لم يوافق على تخديده كان له حق اللجوء إلى اللجنة، ومفاد ما تقدم أيضا أن اللجوء إلى اللجنة احتيارى للمستأجر، وينتفى مبرر اللجوء إليها بقبوله الأجرة التى حدها المالك.

وقد يكون قبول المستأجر للأجرة صريحاً كما يصح أن يكون ضمنيا، إلا أن وفاء المستأجر بالأجرة المحددة بالعقد لايعد قبولا منه للأجرة، ويعتبر تفويت المستأجر الميعاد المحدد للالتجاء إلى لجنة التقدير قبولا منه للأجرة، وتصبح الأجرة التي حددها المالك نهائية كما سيلي.

١٥٨- هل يجوز تنازل المستاجر عن حقه في اللجوء إلى لجنة تقدير الاجرة؟

منرى في بند (١٦٥) أن تقلير الأجرة في ظل القانون الجديد أصبح مما لا يتعلق بالنظام العام، ومن ثم فإنه يجوز للمستأجر النزول عن حقه في الانتجاء إلى لجنة تقلير الأجرة لتتولى تخديد الأجرة، ويصح هذا التنازل إذا صدر من المستأجر بعد إيرام عقد الإيجار سواء حددت فيه الأجرة طبقا للأسس التي نص عليها القانون، أو حددت فيه أجرة مبدئيه لحين إتمام البناء. ولا محل للقول بأن إجراءات التقاضى من النظام العام لأن لجنة تقدير الأجرة لاتعد من محاكم الدرجة الأولى، بل إن الطعن في قرارها هو بمثابة الدرجة الأولى من درجي التقاضى (١).

 ⁽١) وهذا هو المستفاد من المناقشات التي دارت عن المادة (٥) بمجلس الشعب
 (مضبطة المجلس الجلسة ٣٣ في ١٩٨١/٦/١٤ ص١٤ ومابعدها أبو الوفا
 في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٠٠).

ويجوز من باب أولى للمستأجر التنازل عن طلب تحديد الأجرة بعد تقديمه أو أثناء نظره أمام اللجنة. وعند أن لاتملك اللجنة إلا تقرير عدم قبول الطلب لنزول مقدمه عنه، بل يملك المستأجر النزول عن قرار اللجنة الصادر لصالحه قابلا للأجرة التي حددها المائك.

أما إذا اتفق المؤجر مع المستأجر قبل إبرام العقد أو وقت إبرامه على أن يتنازل المستأجر عن حقه في الالتجاء إلى اللجنة، فهذا الاتفاق لايمتد به لأنه لا يؤمن معه الاعتساف ويكون مفروضا من الجانب القوى في العقد لاسيما وأن هذا الاتفاق يتم في ظل أزمة طاحتة في الإسكان، وعلى ذلك فإنه بالرغم من هذا الاتفاق يحق للمستأجر إذا لم يقتنع بعدالة الأجرة التي حددها المالك أن يطلب من اللجنة تقدير الأجرة.

والتنازل كما يكون صريحا، يصح أن يكون ضمنيا، والتنازل الضمني يستفاد من أى قبول أو عمل أو إجراء يصدر من المستأجر دالا على تنازله حقه في الالتجاء إلى اللجنة دلالة لاغتمل الشك¹¹⁾.

فإذا صدر التنازل من المستأجر، فلا يجوز له العدول عنه أو الرجوع فيه إلا لمبرر قانوني، كأن يثبت صدوره نتيجة غلط أو إكراه أو تدليس.

١٥٩- لايجوز للمالك الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة:

لايجوز للمالك الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة. فهذه اللجنة أصبحت

⁽۱) ومن هذا الرأى أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢ ومابعدها، إلا أنه يشترط لصحة التنازل الذي يصدر من المستأجر بعد إبرام عقد الإيجار، أن تكون الأجرة التعاقدية (التي تقدر وفقا للأسس التي وضعها القانون) قد حددت فيه، والظاهر أنه يبرر ذلك بأن حق المستأجر في الالتجاء إلى اللجنة لاينشأ إلا بعد مخديد هذه الأجرة بمعرفة المالك- وعكس ذلك العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٤٠ قبرى أن كل اتفاق أو صلح يتضمن تنازل المستأجر عن الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة باطل بطلانا مطلقا.

لاتنعقد إلى بناء على طلب المستأجر وحده، وهذا واضع من نص المادة الخامسة التى خولت حق اللجوء إلى اللجنة للمستأجر صراحة، وبما جاء بالملاكرة الإيضاحية للقانون الجديد من أنه رؤى أن وتكون العلاقة الإيجارية اتفاقية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو الحاكم إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد، وما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع المادة الخامسة المشار إليها بأنها تتضمن مايكفل المودة بهذه العلاقات والعلاقات الإيجارية، إلى طبيعتها القانونية فضلا عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تخديد الأجرة والحاكم.

ولايقبل تعلل المالك في التجاله إلى اللجنة برغبته في أن يأتي تقدير الأجرة مطابقا للأسس التي نص عليها القانون لما يتوافر للجنة من خبرات فنية، أو برغبته في تلافي التجاء المستأجر إلى اللجنة مستقبلا. فالقانون ترك له أمر تخديد الأجرة ابتداء، بحيث يكون التجاء المستأجر إلى اللجنة للتظلم من تقديده.

ولايستثنى من هذه القاعدة، إلا حالة وقوع المالك ضحية غلط أو غش أو تدليس أو إكراه في تقدير الأجرة وذلك وفقا للقواعد العامة.

ويكون طعن المالك على تقديره للأجرة في هذه الحالة في الميحاد وبالإجراءات المقررة بالمادة (١).

ويكون طعن المالك في خلال تسعين يوما من اكتشاف الغلط أو التدليس أو انقضاء الإكراه.... الغ^{(١٧}).

⁽١) من هذا الرأى أحمد أبو الوفا ص ٢١ ومابعدها- وقرب مرقس جـ١ص ١٨٠-وعكس ذلك العطار ص ٢٣٦ ومابعدها، فهو يرى أن ظاهر نصوص القانون ١٩٨١/١٣٦ يدل على أن العلمن على الأجرة التعاقدية أمام اللجنة لايكون إلا من المستأجر، إلا أن يرجع أن يكون للمؤجر أن يطمن أيضا في تقديره للأجرة.

(راجع نقض طعن رقم ۳٤۳۰ لسنة ٨٥ق جلسة ١٩٩٥/١٠٠ طعن رقم طعن رقم ۳۷۱۳ لسنة ٦٠ق جلسسة ١٩٩٥/١/٥ طعن رقم ۳۸۷۴ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥٥/١٠ منشورة جميعا بيند ١٥٤).

١٦٠- ميعاد تقديم طلب تقد ير الا جرة إلى اللجنة:

نصت المادة الخامسة على أن يقدم طلب تقدير الأجرة من المستأجر إلى اللجنة خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شفله للمكان.

والمقصود بتاريخ التعاقد، تاريخ التعاقد اللى تثبت فيه الأجرة المحددة وفقا للأسس التي حددها القانون، وليس تاريخ التعاقد الذى يبرم قبل إتمام البناء وتثبت فيه الأجرة المبدئية التي يقدرها المالك للعين.

والمقصود بتاريخ الإخطار، تاريخ الإخطار الذى يرسله المؤجر إلى المستأجر متضمنا الأجرة التي حددها للعين طبقا للأسس التي وضمها القانون في خلال ثلاثين يوما من إتمام البناء وذلك في حالة إبرام العقد قبل إتمام البناء وتخديد أجرة مبدئية فيه.

والمقصود بتاريخ شفل العين، التاريخ الذي يتسلم فيه المستأجر المكان المؤجر لشغله(١)، وهذا احتياط من واضع النص للحالات التي لايحرر المالك فيها عقد إيجار ولايخطر المستأجر بأجرة مبدئية ولاتعاقدية فيكون للمستأجر أن يخطر اللجنة خلال تسعين يوما من تاريخ شغله للمكان.

والعبرة في بدء الميماد بالتاريخ الأقرب من التواريخ الثلاثة المشار إليها، فإذا كان شغل المكان لاحقا للتماقد أو الإخطار مثلا بدأ الميعاد من تاريخ شغل المكان.

 ⁽١) وكان نص المادة الخامسة في المشرع المقدم من الحكومة يتضمن عبارة وأى هذه التواريخ الحق، إلا أن اللجة المشتركة رأت حلف هذه العبارة من نص المادة زيادة في الإيضاح ورفعا للبس (تقرير اللجة المشتركة).

وقد قضت محكمة النقض باأن:

د تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده فى اللحوء إلى لجنة تقدير الإيجارات لتجاوزه الميماد القرر قانونا من تاريخ شغله المين. دفاع جوهرى. اطراح الحكم له استنادا إلى تحريات الشرطة بتواجد المطمون ضده يعين النزاع فى تاريخ معين دون أن تبين تاريخ شغله لها فساد فى الاستدلال وقسورة.

(طعن رقم ۱۷۹۳ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۲/۹۹)

ولما كانت المادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ - والتي أبقي عليها القانون الجديد - توجب إلبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكاتنة بدائرتها العين المؤجرة، فكنا نفضل أن يبدأ المعاد المحدد لتقديم طلب المستأجر إلى لجنة تخديد الأجرة في حالة تحديد الأجرة طبقا للأسس التي المستأجر إلى لجنة تخديد الأجرة في حالة تحديد الأجرة طبقا للأسس التي المعقد، وذلك دفعا للحيل التي يمكن أن يلجأ إليها بعض الملاك لتفويت ميعاد تقديم العللب على المستأجر، عن طريق إعطاء عقود الإيجار تاريخا سابقا على تاريخ تخريرها واضطرار المستأجرين إلى الإذعان حتى لاتفوتهم فرصة التعاقد، وتلافيا أيضا لإرهاق لجان تخديد الأجرة في تحقيق مايثور من منازعات بين ولافيا أيضا لإرهاق لجان تخديد الأجرة في تحقيق مايثور من منازعات بين الملك والمستأجر حول تاريخ شفل الأخير للمين نما يصرفها عن إفراغ كامل جهدها في المسألة الأساسية المنوط بها وهي تخديد الأجرة. وللسبب الأخير مبدئية بالعقد من تاريخ الإخطار الذي يرسله المالك إلى المستأجر لأن هذا الإخطار لن يثير ثمة صعوبات في الإثبات في أغلب الحالات.

ويحسب ميعاد التسعين يوما المشار إليه من اليوم التالى لتاريخ التعاقد أو الإخطار أو شغل المكان (م١/١٥ مرافعات)، وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه (١/١٥ مرافعات)، وإذا صادف آخر المعاد عطلة رسمية امتد إلى

أول يوم عمل بعدها (١٨٠ مرافعات)، ويضاف إلى الميعاد ميعاد المسافة المنصوص عليه في المادتين ١٦، ١٦ مرافعات.

ويعتبر هذا الميعاد متعلقا بالنظام العام، فيتعين على اللجنة التحقق منه من القاء نفسها، ولو لم يكن الميعاد مثار نزاع بين الطرفين، فإذا تبين للجنة أن الطلب قدم بعد الميعاد قروت بعدم قبوله.

١٦١- شكل الطلبء

نصت المادة (۱٤) من اللاتحة التنفيذية للقانون الجديد على أن يكون إخطار المستأجر للجنة تخديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الإيداع في سكرتارية اللجنة مقابل إيصال، ويعلن المالك بصورة من هذا الإخطار بكتاب بدود مظروف سجل مصحوب بعلم الوصول.

وأوجبت المادة (١٣) من اللائحة على المستأجر أن يحدد في هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل إليه فيه إخطارات اللجنة وإلا كانت الإخطارات الممتاز والا كانت الإخطارات المسلة إلى عنوانه بالعقار صحيحة.

إلا أن اللائحة لم تتطلب في الطلب بيانات معينة أخرى، ومن ثم فإنه يكفى أن يتضمن الطلب اسم المستأجر واسم المالك ومحل إقامته، وموقع العقار، وتخديد المكان المؤجر، وهي بيانات من شأنها تمكين اللجنة من معرفة المكان المطلوب تقدير أجرته ومحل إقامة المالك حتى تتمكن من أداء مهمتها.

ويجب أن يتضمن الطلب ما يفيد أن المستأجر لم يوافق على الأجرة التي حددها المالك.

١٦٢- نظر اللجنة للطلب:

أوجبت المادة (١٤) من اللائحة على المالك فور تلقيه الإخطار أن يقدم إلى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأوض والتكاليف الفعلية للمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاولة وبيان بالمساحات الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح في كل دور وكذلك بيان أسماء مستأجرى الوحدات السكنية التي يشملها المبنى في تاريخ تقديم الإخطار.

وبعد ذلك تنظر اللجنة طلب المستأجر تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التي نص عليها القانون إلا أنه يمتنع على اللجنة أن تحدد أجرة للمكان تزيد على الأجرة التي حددها المالك، ذلك أن المالك قد ارتضى هذه الأجرة بعد أن حددها بنفسه.

١٦٣- هل تتصدى اللجنة لاجرة الوحدات التي صار تحديد (جرتما بمعرفة المالك نماشا؟

إذا طعن بعض مستأجرى الوحدات السكنية دون البعض الآخر على تخديد المالك للأجرة، فالمفروض أن اللجنة لاتتصدى إلا لتحديد أجرة هذه الوحدات فقط دون غيرها من الوحدات التى لم يطعن مستأجروها على تخديد أجرنها وقبلوا هذه الأجرة فأصبحت نهائية.

غير أنه من الضرورى للجنة حتى تتمكن من تخديد أجرة الوحدات الملنى المطعون على تقدير أجرتها، أن تخدد أولا قيمة الوحدات السكنية بالمبنى والأرض المقامة عليها عملا بالمادة ٢ من القانون وتوزع هذه القيمة على سائر الوحدات السكنية بالمبنى ولو لم يكن مطعونا على أجرة بعضها (١٠).

ولذلك نصت المادة ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه «ويجب أن بتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التي استندت إليها وبصفة خاصة المجلواتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة (١) أحمد أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤. عناصر التكلفة التى تم على أساسها خديدها للأجرة كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المينى وذلك بمراعاة أحكام المادتين ٩، ١٠ من هذا القراره.

كما أن نموذج قرار لجنة تخديد الأجرة المرافق باللاتحة تضمن في بياناته مايعزز ما تقدم حيث يذكر قيمة مايخص الوحدات السكنية من التكلفة الإجمالية للبناء والأرض والتوصيلات الخارجية للمرافق والمنشآت والتركيبات الأعرى، ثم قيمة الأجرة السنوية لهذه الوحدات وتوزيعها على الوحدات المذكورة (١١). ومفاد ذلك أن اللجنة ستقوم بتحديد أجرة جميع وحدات المبنى ومن بينها الوحدات التي صار تخديد أجرتها نهائيا.

والواضح أن تخديد الأجرة في القانون رقم ١٩٣١ لسنة ١٩٨١ أصبح موضوعا قابلا للتجزئة، بحيث إذا لم يطعن بعض مستأجرى وحدات المبنى على الأجرة التماقلية فأصبحت نهائية بفوات ميعاد الطعن، وطعن المعض الآخر فقامت اللجة بتقدير الأجرة الإجمالية لجميع الوحدات السكنية ووزعت الأجرة على هذه الوحدات، فإنه لايترتب على قبول الطعن في الأجرة التماقلية بالنسبة لبعض الوحدات الأحد بتقدير اللجنة لأجرة باقى الوحدات التي حدد المالك لها أجرة تماقلية أصبحت نهائية بقبول مستأجريها له وعدم طعنهم عليها في المبعاد (٢). فلا يعمل بالأجرة التي حددتها اللجنة لهذه الوحدات المبنى الخصصة لهذه الوحدات المبنى الخصصة لأخراض السكني.

ويلاحظ بأن تحديد اللجنة لأجرة وحدات مخصصة لأغراض السكني-في مجال نظرها الطمن على الأجرة المقدم من بعض المستأجرين- لم يكن المالك قد حدد أجرتها بعد طبقا للقانون، لايحرم المستأجر من التمهل حتى

⁽١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٤١ وما يعدها.

⁽٢) العطار في شرح أحكام الايجار ص ٢٧٨ ومابعدها.

يقوم الماثلك بتحديد أجرتها والطعن فيه أمام اللجنة، ولايكون تخديد اللجنة السابق لأجرتها حجة عليه لأنه لم يكن ممثلا أمام اللجنة عند إجراء هذا التحديد.

وعلى الرأى السابق سار قضاء محكمة النقض.

إذا قضت بالن:

١- (أ) - ويتحدد نطاق الخصومة في الإستثناف وقفا للمادة ٣٣٦ من قاتون المرافعات بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكمة أول درجة والمناط في تخديد الخصم هو بتوجيه الطلبات إليه في الدعوى. لما كان ذلك وكان المطمون ضده الأول قرر بترك الخصومة أمام محكمة أول درجة بالنسبة للطاعنين من الثالث إلى الثامن ومستأجرين آخرين، فإن مفاد ذلك أن يصبح هؤلاء المستأجرين خارجين عن نطاق الخصومة أمام محكمة أول درجة ولم توجه إليهم ثمة طلبات ولا يصح بالتالى اختصامهم أمام محكمة الإستثناف ريضحي الاستثناف .

ب- و لامحل للقول بصحة اختصامهم أمام محكمة الاستثناف مع باقى المستأجرين بمقولة أن خصومة تقدير الأجرة عينيه وليست شخصية بما يستتبع ضرورة اختصام جميع المستأجرين حتى يكون الحكم فى النزاع واحدا بالنسبة لهم جميعاً، ذلك أن المواد الخاصة بتقدير أجرة الوحدات السكنية والطعن عليها بالنسبة للمبانى المنشأة فى ظل أحكام القانون ١٣٦ لسنة المبلية على واقعة النزاع المائل لم يوجب المشرع فيها إلزام قلم الكتاب بإخطار جميع مستأجرى الوحدات فى حالة تظلم المالك أو أحد المستأجرين من قرار لجان تحديد الأجرة كما لم ينص المشرع على أن قبول هذا النظلم يترتب عليه إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار اللجنة ولايقتصر ذلك على الوحدة التي أقيم النظلم بشأنها كما هو الحال قرار اللجنة ولايقتصر ذلك على الوحدة التي أقيم النظلم بشأنها كما هو الحال

في نص المادة ١٣ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٦٩ والمادة ١٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٦٧ والمادة ١٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فإن الخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة أصبحت في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قابلة للتجرّة فلايجوز محكمة الطمن التصدى لتقدير أجرة الوحدات التي لم يرفع طمن بشأنها وبالتالي فإن قبول ترك الخصومة بالنسبة لأحد المستأجرين يترتب عليه اعتباره خارجاً عن نطاق الخصومة ولايقبل اختصامه أمام محكمة الاستثناف ويعتبر الاستثناف قبله غير مقبول ه

(طعن رقم ۱۱۸ه لسنة ۱۳۶ق جلسة ۱۹۹۰/۱/۱۲)

٢ - والخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة في ظل القانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١
 قابليتها للتجزئة . علة ذلك

(طعن رقم ۲۰۷ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۵/۱۱/۲۳)

١٦٤-تشكيل لجان تقدير الأجرة وسير العمل بــها والقرارات
 الصادرة منها:

(راجع ما تقدم في شرح المادة (١٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧-

١٦٥٥ مل تعتبر قواعد تقدير الانجرة في ظل القانون الجديد من النظام
 العام؟

أوضحنا فيما تقدم أن الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لأحكام القانون الجديد، أصبحت أجرتها عقد اتفاقا بين المالك والمستأجر – فإذا حدد المالك الأجر فقبلها المستأجر كان هذا التحديد ملزما للطرفين، ولايحق للمستأجر اللجوء بعد ذلك إلى لجنة تخديد الأجرة، لتحديد الأجرة، ومعنى ذلك أن القانون لايتدخل في اتفاق الطرفين للتحقق من إلتزام المالك في

تخديد الأجرة بالضوابط التي وضعها لتحديد الأجرة ومصادرة إرادة الطرفين فيما انعقد عليه اتفاقهما.

وبالبناء على ذلك فإن تخديد أجرة هذه الأماكن أصبح بمناًى عن دائرة النظامالمام(١٠).

إلا أنه متى حددت الأجرة الفاقا على هذا النحو، أصبحت الأجرة المتفق عليها هى الأجرة القانونية، فلا يجوز الالفاق بين الطرفين على زيادتها، ذلك أن الأجرة بمد تخديدها تدخل دائرة النظام العام.

فكل ماهدف إليه الشارع هو تخديد الأجرة اتفاقا بين المالك والمستأجر تخفيفا للعبء الملقى على لجان تخديد الأجرة من ناحية وضمانا لحسن الملاقة بين المؤجر والمستأجر من ناحية أخرى، فإذا ما حددت الأجرة على هذا الرجه، أو إذا لم يتفق الطرفان على الأجرة وحددت بقرار نهائى من لجنة تقدير الأجرة، فإن المشرع يحرص على حماية طائفة المستأجرين وهى الطائفة الفائبة والضعيفة من عسف الملاك وحصولهم على أجرة تزيد على الأجرة القانونية.

ومن ثم إذا تراضى المالك مع المستأجر على أجرة تزيد على الأجرة المتفق عليها أو المحددة نهائيا بواسطة لجنة تقدير الأجرة، وقع الاتفاق باطلا بطلانا مطلقا ويتعين إنقاص الأجرة إلى الأجرة المتفق عليها .

١٦٦- جواز التحكيم في تقدير الاجرة:

أوضحنا فيما تقدم أن القانون جعل تخديد الأجرة اتفاقا بين المالك

⁽١) عكس ذلك العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٠٧ إذ يرى أن أحكام مخديد الأجرة المنصوص عليها بالقانون ١٣٦ لسمة ١٩٨١ متعلقة بالنظام العام، وأن القانون المذكور يستهدف العودة بالعلاقات الإيجارية إلى طبيعتها الرضائية لكنه لم يجعل العلاقة بمن المؤجر والمستأجر خاضعة لمطلق اتفاقهما.

والمستأجر ونأى به عن دائرة النظام العام. ومن ثم فإنه يجوز للطرفين الالتجاء إلى التحكيم في تخديد الأجرة، إلا أنه لايجوز التحكيم في زيادة الأجرة المحددة لما أوضحتاه بالمبند السابق.

١٦٧- الجزاء الجنائي:

حظرت المادة 1/۲۱ من القانون رقم 23 لسنة 19۷۷ على المؤجر تقاضى أجوة نزيد على الأجوة المنصوص عليها فى المقد، وعاقبت المادة ٧٧ من القانون على مخالفة هذا الحظر بالحبس لمدة لاتقل عن ثلاثة أشهر ويخرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه المؤجر على خلاف الحظر، ويجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف الحظر.

وقد عدلت هذه المادة بمقتضى المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيها.

ويعتبر القانون الجديد هو القانون الأصلح للمتهم فيسرى على الوقائع التي حصلت قبل صدوره ولم يصدر فيها حكم نهائي (بات) (٥٥ عقوبات).

-3AYalcā (Y1)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على مالك البناء في موعد لايجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شفلها الأول مرة بأية صورة من صور الإشفال أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيمها على وحداته بمد مراجمة ماتم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقه لجنة توجيه استامارات أهمال البناء، وترعيض المباني.

وتنظم اللائحة التنفيلية إجرامات إخطار المالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة الحنصة يحصر المقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواهيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعقار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستجلة مع خصم التكاليف من الأجوة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

نص على عدم سريان أحكام هذه المادة عدا الفقرة الأخيرة منها على
 الأماكن التي تخضع له في خديد أجرتها (م/١/).

الشرح

١٦٨- إخطار المالك والمستاجر للجنة:

يلتَّزِم المالك بإخطار اللجنة لتقوم بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى وتوزيعها على وحداته بمد مراجعة ماتم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني. وهذا الإخطار واجب على مالك المبنى، ولايجب على مالك الأوض إذا لم يكن مالكا للبناء، ويستوى أن يكون مالك البناء قد بنى بترخيص أو بدون ترخيص وإذا تعدد ملاك المبنى الواحد جاز أن يقوم بالإخطار أحدهم أو نائب عنهم.

وخشية تقاعس المالك عن الإخطار، أجاز النص للمستأجر إخطار اللجنة باعتباره ذا شأن في تخديد القيمة الإيجارية، وليس على المستأجر في هذه الحالة أن يخطر اللجنة إلا بشغله إحدى وحدات البناء مع بيان تاريخ شغله إياها، فتتخذ اللجنة الإجراءات اللازمة للتحقق من تاريخ إنشاء البناء (١) والإخطار واجب سواء أكان المبنى جميعه قد أنشىء أم كان بناء قديما أدخلت عليه تعديلات جوهرية من شأنها اعتباره في حكم المنشأ حديثا.

١٦٩- إخطار ما موريات العوائد للجنة.

أجاز القانون أيضا للجنة المختصة بحصر المقارات المبنية (مأموريات الموائد) إخطار اللجنة بالبناء، وهذه الجهة يتيسر لها الوقوف على البناء حال قيامها بمزاولة عملية الحصر المنوطة بها.

٧٧٠- قيام اللجنة بالتقدير دون إخطاره

يجوز للجنة من تلقاء نفسها دون إخطار يرد إليها من المالك أو المستأجر أو مأمورية العوائد أن تقوم بتقدير القيمة الإيجارية باعتبار أن أحكام القانون الخاصة بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن تتعلق بالنظام العام.

وبداهة ليس هناك مايمنع من قيام اللجنة بهذا التحديد بناء على إخطار من الإدارة الهندسية المختصة بشئون التنظيم أو من أي جهة أخرى كالمحافظة طالما أن لها أن تقوم بهذا التحديد من تلقاء نفسها (٢٠).

⁽١)مرقس جدا ص ٩١٥.

⁽٢) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٨٨.

١٧١- الميعاد المحدد لإخطار المالك والمستاجر:

على مالك البناء إخطار اللجنة في موعد لايجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى، أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال.

فالمبرة في بدء الميعاد بتاريخ نفاذ عقد الإيجار وليس بتاريخ غريره، والمقصود بذلك هو الميعاد الذي يجب قانونا على المؤجر تسليم العين المؤجرة فيه للمستأجر ولو لم يتم هذا التسليم بالفعل أو لم يشغل المستأجر المكان عند تسليمه (١١). والإشغال يتحقق إذا شغلت الوحدة بغير طريق الإيجار، كأن يقعل فيها الملك أو يقيم فيها أحد أقاربه، ويجب أن يكون الشغل في الغرض الذي خصصت له العين، فلا يعتبر شغلا للعين تشوين بعض مواد البناء بها

وهذا الميعاد من المواعيد التنظيمية، ولاترتب المادة أى جزاء مدنى على مخلد مخلفته وإنما وضعت المادة ٧٦ جزاء جنائيا على هذه المخالفة. ولم تخدد المادة ميعادا لإخطار المستأجر للجنة بشغله المكان المؤجر، إذ أعطاه القانون هذا الحق خشية أن يتقاعس المالك عن الإخطار فيضار من عدم تخديد القيمة الإيجارية. كما لم يحدد القانون للجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ميعادا يتم فيه الإخطار.

١٧٢- إجراءات إخطار المالك والمستاجر،

أوردت هذه الإجراءات المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون، فأوضحت أن إخطار المالك أو المستأجر للجنة تخديد الأجرة يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو بطويق الإيداع في سكرتارية اللجنة مقابل إيصال.

 قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفعات الأسعار لجميع الأعمال، وعقد المقاولة، وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح في كل دور، وكذا بيان بأسماء مستأجرى الوحدات التي يشملها العقار في تاريخ تقديم الإخطار، وعلى المالك أن يخطر اللجنة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أولا بأول بأى تغيير يطرأ على أسماء المستأجرين وباسم أى مستأجر لأية وحدة أخرى بعد تقديم الإخطار، وذلك حتى تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة.

١٧٣- مدي التزام المالك بما ورد في إخطاره:

يلتزم المالك بما يتضمنه إخطاره عن قيمة الأرض والتكاليف الأخرى الفعلية للمباني.... الغ، ولايملك بعد ذلك التمسك بزيادته، لأنه يعد بمثابة إقرار منه بما تقدم ونزول عن التمسك بما يزيد عليه، ولهذا لاتملك اللجنة أو المحكمة عند نظرها الطعن تعدى هذا التقدير. فهذا الإخطار يختلف عن الطلب القضائي الذي يملك طالبه تعديله بالزيادة طبقا لقواعد قانون المالهات.

إلا أن ذلك لايمنع المالك من طلب تقدير ما أغفل طلبه من المنشآت، كما إذا أغفل تقدير قيمة ماكينة المياه أو المنشآت المصد، بل وتملك اللجنة من تلقاء نفسها تقدير كل ما تعاينه من منشآت في هذا الصدد.

⁽١) من هذا الرأى أبو الوفا في التعنبن على المصوص الإجرائية ص١٤٩ ومابعدها. وعكس ذلك العطار في شرح أحكام الايجار ص ١٩٠ فيرى أن المالك لايلتزم بما ورد في طلب الترخيص أو في إخطاره للجنة وله أن يطلب زيادة على ما ورد بهما.

١٧٤- التزام المالك بتسليم المستاجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال:

يلتزم المالك بتسليم المستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال ومطابقة للمواصفات الواردة بالترخيص، وذلك منعا لتحايل الملاك على المستأجرين عن طريق تسليمهم الأعيان المؤجرة ناقصة التشطيب.

وحرص النص على أن يكون تسليم العين فى المواعيد المتفق عليها بين المالك والمستأجر، وذلك حسما لأى خلاف يثور بين أطراف الملاقة المالكة، تلك الملاقة التى يرجى أن تقوم على أساس من الوضوح والعدالة(١).

ومصدر هذا الالتزام هو عقد الإيجار ذاته، وتوضيح ذلك أن مالك البناء هو الذي التناع المناء المناع المن

ولذلك يكون من الواجب على المالك أن يقيم البناء بالشكل المبين في قرار الترخيص بإقامته والذي على أساسه تم إيرام عقد الإيجار^{(٢٧}.

١٧٥- حق المستاجر في اللجوء إلى القضاء المستعجل:

رخص النص للمستأجر الذى يتسلم العين المؤجرة غير صالحة للاستعمال باستكمال الأعمال الناقصة، بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة وخصم تكاليفها من الأجرة، والمراد بذلك هو الترخيص له باستكمال الأعمال الناقصة وفقا لترخيص البناء أو لما يتطلبه استعمال المينى على أساس شغله في ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقا لميار الرجل العادى (٣٠) ويجب على المستأجر قبل رفع دعواه إلى القضاء المستعجل أن يعذر المالك على يد محضر باستكمال الأعمال الناقصة، ثم لايقوم المالك بذلك.

⁽١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

⁽٢) مرقس جـــ ١ صـــ ٦٧٨.

⁽٣) المدكرة الإيضاحية للقانون.

وفى هذا قضت محكمة الأمور المستعجلة بيندر طنطا يتاريخ أول يناير سنة ١٩٨٥ في الدعوى رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٤ بأن:

ووحيث أنه من المقرر وعلى هدى من نص المادة ١٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المالك يلتزم بتسليم العين المؤجرة له صالحة للاستعمال وفقا للغرض المؤجرة من أجله في المواعيد المتفق عليها . وعند تفاعس المالك عن تنفيذ هذا الالتزام فقد أجاز المشرع للمستأجر استكمال الأعمال الناقصة بالعين بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك . بعد إعذار المالك بالقيام... وإنما يتعين عليه (القاضي المستعجل) أن يتحقق أخذا من ظاهر المستندات لإجابة المستأجر من عدمه من محقق الشروط المتقدمة وهي في تفصيل على النحو التالي: (١) فوات ميعاد تسليم العين المتفق عليها في عقد الايجار. (٢) تقاعس المالك عن القيام بالأعمال الناقصة في العين وفق الغرض المؤجرة من أجله. (٣) إعذار المالك باستكمال الأعمال الناقصة.. بالنسبة لهذا الشرط فقد أجمع الفقه والقضاء، وعلى خلاف ما ذهب إليه المدعى بمذكراته - على وجوب أن يكون الإعذار قبل إقامة الدعوى وتبعا فانه لايجوز أن يكون بصحيفة الدعوى وذلك لوضوح النص الذي اشترط لجواز إقامة تلك الدعوى أن تكون بعد إعدار المالك..... (أيضا الحكم الصادر بتاريخ ١٩٨٥/٢/٥ في الدعوى ١٥٢ سنة ١٩٨٤).

والنص على اختصاص القضاء المستعجل بهذا الإجراء يعفى المحكمة من خرى شرط الاستعجال، ذلك أن المشرع حين يسند إلى القضاء المستعجل اختصاصا بنظر مسألة معينة بنص خاص، يكون قد افترض توافر الاستعجال في تلك المسألة بقرة التشريع، مالم يصرح أو يفهم من النصوص خلاف هذا(١).

راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السابعة ص ٢٨٧ – الدكتورة أمينة النمر مناط الاختصاص والحكم في الدعوى المستعجلة سنة ١٩٦٧ ص ١٠٠٥

ربها الرأى قاضت محكمة الأمور المستعجلة بالقاهرة بشاريخ ١٩٧٦/١١/١ في الدعوى رقم ١٩٧٦/١/١٦ إذ ذهبت إلى أن:

وحيث أن المشرع أورد نصا خاصا في المادة التاسعة (من القانون ٥٢ السنة ١٩٦٩ الملفي) في فقرتها الأخيرة بأن يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال، وإلا جاز للمستأجر بترخيص من قاضني الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد إعنار المالك بالقيام بها، وهنا يجب توضيح أربعة أمور: الأول أن هذا النص قد أسند الاختصاص صواحة للقضاء المستعجل عما مقتضاء إعفاؤه من غرى شرط الاستعجال... الخه . (أيضا مستعجل بندر طنطا بتاريخ ١٩٨٥/٢/٥).

ويلاحظ أن النص لم يكتف بتخويل القضاء المستعجل سلطة الترخيص باستكمال الأعمال الناقصة بل خوله أيضا سلطة الترخيص بخصم التكاليف من الأجرة رغم أنها مسألة موضوعية (١٠). إلا أنه إذا نازع المالك في قدر لكاليف استكمال الأعمال الناقصة وجب عليه أن يقيم دعوى موضوعية توفع إلى المحكمة الابتدائية أو الجزئية حسب قيمة المنازعة وفقا للقواعد المامة، ولا يختص القاضى المستعجل بهذه المنازعة الموضوعية (٢٠). وغنى عن البيان أن المستأجر مخير بين أن يتسلم العين صالحة للاستعجل في استكمالها أو بعض الأشياء التي يطلب الترخيص من القضاء المستعجل في استكمالها أو لا يتسلمها أصلا وفي هذه الحالة فإن أجرة المين الاستحتى عليه (٢٠).

حكم محكمة الأمور المستعجلة بالقاهرة في ١٩٧٨/١١/١٦ الوارد بالمتن.

⁽٢) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٠.

⁽٣)عنبر طبعة ١٩٧٧ ص٧.

مادة (۱٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

 (أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع IV (سبعة في الماثة) من قيمة الأرض والمائي.

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع 27 (ثلاثة في المائة) من قيمة المبانى ومع مراحاة الإصفاءات المقررة في شأن الصرية على المقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب المقاربة الأصلية والإضافية، كل ذلك مع عدم الإعلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالترامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن القدرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- نص على عدم سريان هذه المادة على الأماكن التى يرخص فى إقامتها لأغراض السكنى من تاريخ العمل به، وأخضع الأماكن الأخيرة للمادة الأغراض السكنى من تاريخ العمل به، وأخضع الأماكن الأخيرة للمادة الأولى إذ تناولت بعض الأحكام الخاصة بالنسبة الخصصة لأغراض السكنى وبيان النسبة التى تخصص للأغراض الأخرى المادة (٩) وهى ترتبط بالمادة الأولى أيضا إذ نظمت الالتزام بأعباء الترميم والصيانة والإدارة. ولذلك سنورد نصوص المواد: (١، ٩، ١) وفي خلال الشرح سنعرض لنص المادتين (٧، ٨) وهما خاصتان بزيادة أجرة بعض الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.

مادة (١)

قانون رقم ۱۳٦ لسنة ۱۹۸۱(۱)

فيما حدا الإسكان الفاخر، لايجوز أن نزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأخراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على XV من قيمة الأرض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأخراض عن ثلثى مساحة مباتى العقار.

ولاتسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الأولى من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر.

ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير الختص بالإسكان.

(١) واردة في أولاً: في شأن قواعد وإجراءات تخديد أجرة الأماكن.

وقد رفعت القضية رقم ٧٨ لسنة ١٧ قضائية ١٥ستورية، بعدم دستورية هلم. المادة إلا أن المحكمة الدستورية العليا قضت بجلسة أول فبراير سنة ١٩٩٧ برفض الدعوى.وتنشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة المستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت أول فبراير سنة ١٩٩٧ الموافق ٢٣ رمضان سنة ١٤١٧هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتورا عوض محمد عوض المر...... رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين: الدكتورا محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف.

.....

=وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفي على جبالي...... رئيس هيئة المفوضين

وحضور الميدا حمدى أتور صابر......أمين السر الصدت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٧٨ لسنة ١٧ قضائية ودستورية،

القامة من

السيد/ أيمن زكريا حسن المحامى.

خسد

١- السيد/ رئيس الوزارء.

٢- السيد المستشار/ وزيز العدل.

٣- السيد مخلص على فكرى.

الإجراءات

بتاريخ ٣ ديسمبر ١٩٩٥، أودع لمدعى هله الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى. من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأجير وبيح الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى.

وبعد مخضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة أليوم.

المكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع~ على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تنحصل=

= في أن المدعى كان قد استأجر من المدعى عليه الثالث عينا لاستعمالها مكتبا للمحاماة بأجرة شهرية قدرها مائة جنيه وعشرة تؤدى مقدما أول كل شهر. وإزاء تأخره في إيفائها، فقد أتلوه المؤجر بدفعها، ثم أقام ضده الدعوى رقم ١٠٢٠٨ لسنة ١٩٩٣ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلائه من العين. وأثناء نظر هذه الدعوى، أقام المستأجر دعواه الفرعية رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٤ أمام المحكمة ذاتها طالبا الحكم بخفض الأجرة المقدرة عن المكان المؤجر إلى عشرين جنيها إلى أن تخدد لجان التقدير أجرتها، مستندا في ذلك إلى أنَّ العقار منشأ قبل عام ١٩٥٤ ويعامل بالتالي– في مجال تخديد الأجرة– وفقًا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرين كليهما في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ يعمل بهذا القانون الأخير في شأن الأماكن المرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ نفاذه في ١٩٨١/٧/٣١ ويجلستها المعقودة في ١٩٩٤/٢/١٦، قررت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضم الدعوى الثانية إلى الأولى للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد، ثم قضت بجلستها المعقودة في 1998/7/70 وقبل الفصل في الدعوى الفرعية- بندب حبير لتحديد الأُجرة القانونية للمين والقانون الواجب التطبيق في شأنها. وقد أودع الخبير تقريره منتهيا فيه إلى أن المكان المؤجر أقيم في ظل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، فقد دفع المدعى في الدعوى الفرعية- المستأجر- بعدم دستورية هذا القانون، فأرجات محكمة الموضوع الفصل في النزاع الموضوعي إلى أن يقدم مايدل على رفع دعواه الدستورية، فأقامها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في سنأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه دفيما عنا الإسكان القاخر، لايجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ الممل بهذا القانون على ٧٤ من قيمة الأوض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة العقارة.

وحميث إن المدعى في الدعوى الدستورية، نعى على هـذه الفقرة مخالفتها=

للدستور وذلك تأسيساً على أن المشرع مايز بمقتضاها بين الأماكن تبعا لنوع استخداماتها، فبينما جمل الإسكان الفاخر والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بمنأى عن الخضوع لقواعد تخديد الأجرة من خلال اللجان التي نص عليها، العضع ما عداما لهذا التحديد، كافلا بذلك أن يكون عمل هذه اللجان مقصورا على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر، فلا تمتد قواعد تخديد الأجرة لسواها، نما يخل بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون، وكذلك بحق التقاضى المنصوص عليهما في المادتين ٤٠٥٠٠ من الدستور.

وحيث إن القبود التى يفرضها المشرع على حق الملكية، كثيرا ماتناول الانتفاع بالأعيان المؤجرة التى قدر أن تزايد الطلب عليها مع قلة المحروض منها يقتضى إحاطتها بتدايير استثنائية خرج فيها على القواعد المامة فى عقد الإجارة، مستهدفا بها على الأخص الحد من حرية المؤجر فى تقدير الأجرة، واعتبار المقد منتهدفا بها على الأخص الحد من حرية المؤجر فى تقدير الأجرة، واعتبار المقد على المنائير الاستثنائية التى فرضها المشرع لمواجهة أزمة الإسكان والحد من علواتها، قد آل أمرها إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، مع تعلقها بالنظام العام لإبعال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سرباتها بالرام مباشر على عقود الإجارة القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها، إلا أن تطبيقها بالتالى أن يفصل عن مبرراتها، ولا أن يجارز مناها قدر هذه الضرورة، ليريانها بالتالى أن يفصل عن مبرراتها، ولا أن يجارز مناها قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما وإداءها منافيا لنص المادتين ٣٤٤٣ من الدستور اللتين تكتفلان صون الملكية الخاصة - لاتدير أصلها أو بعض عناصرها - ولاتسامحان فيما يفرض عليها من القيود عنا تلك التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وبافراض نأبها عن الاستغلال.

وحيث إن ما تقدم مؤداه وعلى ماجرى به قضاء هذه الحكمة - أن الأصل فى التصوص القانونية التى اقتضتها الضرورة أن يكون إعمالها مشروطا بتوافر موجباتها، وبقدها. ولايجوز بالتالى أن تعتبر التدايير الاستثنائية التى تدخل بها المشرع فى مجال الملاتق الإيجارية - من أجل ضبطها - حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها، وأن

.....

= يَمْدل عنها عند زوال مبرراتها، وأن تُخْلى هذه التدابير عندئد مكانها لمعربة التماقد بوصفها الحربة الأصل في المقود جميعها، وكلما قدر المشرع إنهاء التدابير الاستثنائية التي كان قد فرضها في شأن الأعيان المؤجرة، دل ذلك على أن شروط التماقد لتأجيرها أضحت عملا انفاقيا يكفى لانعقاده أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتيهما مع تطابقهما.

وحيث إن القوانين الاستثنائية التي درج المشرع على التدخل بها لتقدير أجرة الأماكين التي حددتها، غايتها أن يكون هذا التقدير محددا وفق ضوابط ومعايير لانجوز مخالفتها، بل يكون تطبيقها لازما في مجال سريان القانون الذي أوجبها؛ وكان الأصل المقرر بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السابق الإشارة إليه، هو ألا نزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكني- واعتبارا من تاريخ العمل بأحكامه- على ٧٪ من قيمة الأرض والبناء؛ وكان ذلك مؤداه أن تتولى لجان تقدير الأجرة المنصوص عليها في المادة الثالثة من هذا القانون، اختصاصها في مجال مخديد مبلغها، وفقا للأسس والمعابير التي ضبطها المشرع بهاء وكان لاختصاص لهذه اللجان بتقدير أجرة أماكن أعدها أصحابها لغير أغراض السكني، ولا أجرة مساكن يعتبر مستواها فاخرا بالنظر إلى موقعها ومكوناتها وأحمال تشطيبها، وغير ذلك من مواصفاتها التي حددتها اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير التعمير رقم ٧٦٦ أسنة ١٩٨١، وإلا وقع قرارها بتقدير الأجرة باطلا بطلانا مطلقا لخروجها عن حدود ولايتها؛ وكان المدعى قد ترخى بدعواه، إرجاع قيود استثنائية قدر المشرع في نطاق تطبيق هذا القانون، إنهاءها لمجاوزتها قدر الضرورة الاجتماعية التي تطلبتها؛ وكان لايتصور أن يكون استلاب الناس أموالهم حقا لأحد، ولا أن تقدر الضرورة بعيدًا عن حقائقها؛ وكان النص المطعون فيه يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها بعد أن اختل النوازن بين أطرافها اختلالا جسيماء وغدا تنظيمها منافيا لطبيعتها، متغولا حدود التضامن الاجتماعي التي كفلتها المادة ٧ من الدستور، وقوامها وحدة الجماعة في بنيانها، وتداخل مصالحها لاتصادمهاء وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال روابط أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيراء فلا يتفرقون بدداء وكان=

.....

= النص المطمون فيه- وفيما يتعلق بالأماكن التي أخرجها من نطاق تطبيق القواعد الآمرة لتحديد الأجرة وجواز الطعن في الأحكام الصادرة بشأتها- إنما يرد الحقوق لأصحابها، ويقيم ميزاتها عدلا وإنصافا، فإن ادعاء مخالفته للدستور- وقد تغيا هذه الأغراض، وانتظم المخاطبين بأحكامه بقواعد موحدة لانمييز فيها بين فعاتهم- يكون لغوا.

وحث إن ما ينعاه الملدى من أن القانون رقم ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، قد أخل بحق التقاضى المنصوص عليه في المادة ١٦٨ من الدستور، بعد أن قصر عمل لجان تخديد الأجرة على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر دون غيرها، ولم يجز الطعن في مقدار الأجرة بعد غديدها، مردود بأنه اعتبارا من تاريخ العمل بهيا القانون— وفي مجال تطبيق أحكامه لم يعد الحق في تقدير أجرة الأماكن التي خصصها أصحابها لفير أغراض السكنى، مقيدا بقراعد آمرة لاتجوز مخالفتها، بل صبار أمر تخديد مبلغها عائدا إلى طرفي العلاقة الإيجارية يدخلان فيها بإرادتيهما، ويقرران معا شروطها ومن بينها مقدار الأجرة. ويجبر هذا الاتفاق بالتالي شريعتهما التي لايجوز أصلا تقضها أو تعديلها— وعملا بنص المادة ١٤٤٧ من القانون المدنى— إلا بتراضيهما. وبظل هذا الاتفاق منتجا لاتاره إلى أن يول وجوده قانونا سواء بالانقضاء أو الانحلال أو الإيطال. ولكل ذى شأن فيه حق التناعى فيما نشأ عنه من الحقوق، دون قيود مالية أو عوائق إجائية تنال من محواه.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص المطعون فيه لايتعارض مع أى حكم في الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمتٍ الهكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر . رئيس المحكمة

مادة (٩)

قانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱(۱)

تكون أعباء الترميم والعميانة الدورية العامة للمياني وما بها من مصاعد على الوجه الآتي:

إذا كانت حصيلة الزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) كافية يتم
 الترميم والصيانة منها.

٧- إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لايحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلر:

(أ) بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى.

(ب) بالنسبة للمبانى النشأة بعد ٢٧ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين المالك وشاغلى المبنى.

(ج) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاظلى المبنى.

راذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والعميانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستمجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وعجديد نعيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها في المادة ٢٥١ من القانون المدبي.

وقيما علا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة

⁽١) واردة في ثانياً: في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

الترميم والصيانة في كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المباعد الكهرباتية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما الأعمال التى لانسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها غمسين الأجزاء المشتركة للمنهى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالانفاق بين الملاك والشافلين.

ومع عدم الإخلال بملاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أب، جـ من هذه المادة.

وتلفى المادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ أسنة ١٩٧٧ والمادة (٦٣) من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤، وذلك احتيارا من تاريخ العمار بهذا القانون.

مادة ١٣

(قانون رقم ۱۳۶ لسنة ۱۹۸۱)(۱)

يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للفير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكشر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون مايزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، وذلك دون إخلال بنسبة الغلقين الهصمنة للتأجير لأغراض السكتى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة مايملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.

وبعد تأجير النسبة القررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقًا للقواعد العامة.

⁽١) واردة في رابعاً: في شأن العمل على توفير المساكن

وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة(١٠).

الشرح

أولاً: أحكام المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

١٧٦- المباني التي يسري عليها النص:

يسرى النص على المبانى التى رخص فى إقامتها بعد العمل بالقانون رقم 24 لسنة 19۷٧ أى منذ ١٩٧٧ ، أما المبانى التى رخص فى إقامتها قبل العمل بهذا القانون، فينطبق عليها قواعد التقدير الواردة بالمادة (١٠) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وإذا كانت المبانى أقيمت بدون ترخيص فإن القانون يسرى عليها طالما أنشئت فى ظله كما سنرى.

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٣/٢/٢٣ في الطعن وقم ٩١٠ لسنة ٨٤ق بان:

١- والنص في المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صريح في قصر تطبيق أسس التقدير الواردة به على المبانى التي رخص بإقامتها بعد العمل بالقانون المذكور في ١٩٧٧/٩/٩ وإذ كان البين من الأوراق أن المبانى محل النزاع قد تم بناؤها في عام ١٩٧٦/٧٥ أي قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لامحل لتطبيق أسس التقدير الواردة به على المبانى موضوع النزاع».

٧- ٥ انتهاء الحكم المطمون فيه لتطبيق قواعمد تخديد الأجرة الواردة في

⁽١) وكانت المادة تتضمن فقرة ثالثة تنص على أن: «يمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات مالم يقدم صاحب الشأن مايشت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة» إلا أنها ألغيث بمقضى المادة (١٠) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١.

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على العين محل النزاع رغم أن المبنى تم بناؤه بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ وقصره نطاق تطبيق القانون الأخير على الأماكن المرحص بإقامتها في ظله دون غيرها خطأه.

(طعن رقم ٥١١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٥)

٣- وأخذ الحكم المطعون منه يتقرير الخبير الذي أعصل أحكام القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ على المقار جميعه دون أن يحدد تاريخ إنشاء كل وحدة من وحداته لبيان القانون الواجب التطبيق رغم الثابت بالأوراق من بدء رانشاء العقار محل النزاع في أوائل عام ١٩٨٠ وانتهاء إنشائه عام ١٩٨٣ مصر وفساد في الاستدلال.

(طعن رقم ۲۰۲۲ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۵/۱۱/۳۰)

 ٤ - (العبرة في تخديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى
 هي بتاريخ إنشائه. تمام إنشاء المبنى قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوع أجرة عين النزاع لأحكامه.

> (طعن رقم ۲۷۷۷ لسنة ۱۵ق جلسة ۱۹۹۲/۳/۳۰) (طعن رقم ۱۹۳۸ لسنة ۲۵ق جلسة ۱۹۹۲/۵/۳۱)

وإذا تمت إضافات للمبنى بناء على ترخيص صادر فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خضعت الإضافات للقانون الأخير.

وقد تقدم أن المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت أيضا على أن يستصر العمل في شأن تخديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة بأحكام تلك القوانين، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

أما الأماكن التي بدىء في إنشائها بدون ترخيص اعتبارا من 1971 لسنة 1971 وقبل ١٣٦ السنة ١٣٦ لسنة ١٩٨١) فتقاس على الأماكن المرخص بها اعتبارا من هذا التاريخ، ويسرى عليها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويعزز هذا القياس أن واضع القانون المذكور كان يهدف إلى تشجيع إقامة المبانى بنصه على عائد استثمارى أكبر للمبانى المرخص بها، فيفيد منه كل من يبنى فى ظله، ولأن هذه المبانى لاتخضع للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ السابق لالغائه فى ١٩٧٧/٩/٩ ولاتخضع للقانون رقم ١٩٦٦ لسنة ١٩٨٨ الذى يسرى على ما رخص به اعتبارا من ١٧/٣١ / ١٩٨١ ، كما أن لجنة الإسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب عند نظر مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقترحت تقدير ثمن الأرض وفقا لشمن المثل وقت إصدار الترخيص بالبناء أو عند الشروع فى الإنشاء بحسب الأحوال فجملت وقت المدار وقم إصدار الترخيص.

وتخضع لنص المادة كافة المبانى، أى سواء كانت معدة للسكنى أو الأغراض غير سكنية كمممارسة نشاط بخارى أو صناعى أو مهنى، كما تخضع لها المبانى من المستوى الفاخر. وسنعرض فى البند التالى لخضوع هذا المستوى من المبانى لحكم المادة.

١٧٧- خضوع المباني من المستوي الفاخر لقواعد تحديد الاجرة.

كان مشروع القانون رقم 2 كلسنة ١٩٧٧ كما قدمته الحكومة لمجلس الشعب ينص في المادة الثالثة فقرة أولى (ب) منه على عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون على المباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر التى تؤجر بعد تاريخ العمل بهذا القانون، ومن هذه الأحكام قواعد تقدير الأجرة والامتداد القانوني للإيجار ومنع تقاضى خلو الرجل، وقد عللت المذكرة الإيضاحية هذا الاستثناء بأن مستوى المباني فوق المتوسط والفاخر يقيمه القادون لكى يشغله ذوو الدخول الكبيرة، الأمر الذى لايستتبع تطبيق قانون إيجار الأماكن على هذا المستوى من المباني، شريطة أن توضع الضمانات التى تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم فضلا عن أن في ذلك مساواه بين

المصريين الذين يقيمون المباني الفاخرة وغير المصربين الذين يتمتعون بهذه الميزة وقفا لقانون استثمار المال العربي والأجنبي.

ولما عرض المشروع على لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أدخلت اللجنة تعليلا على المشروع يؤدى إلى جعل المبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر خاضعة لأحكام العلاقات الإيجارية عدا ماتعلق منها بقواعد تقدير وتخديد الأجرة، وذلك حتى يتمتع المستأجرون بميزة الامتداد القانونى للإيجار ولا يتعرضون لأى شروط مجحفة فيما يتعلق بالتزامات الملاك قبلهم (١) إلا أن مجلس الشغب لم يوافق على الاستثناء أصنلا، فلم يقر مشروع الحكومة ولا التعديل الذى أجرته لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ووافق على النص في صورته الحالية، كوذلك جاء النص خلوا من استثناء المبانى من المستوى الفاخر من الخضوع لأحكام الفصل الأول من الباب الأول من القانون والخاصة يقواعد تقدير الأجرة، وأصبحت هذه الماني عاضمة للذات القواعد التي تسرى على المستويات الأخرى.

وقد ترتب على هذا الوضع نتيجة غوية إذ أصبح مستشمر المال غير المصرى متميزا على المستثمر المصرى لأن المادة ١٩ من القاتون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٤ باستثمار المال العربي والأجنبي الذي كان ساريا وقتقد قد استثمر بالاحرى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من قواعد تقدير الأجوة المنصوص عليها في الباب الأول من قانون إيجار الأماكن، وذلك بالرغم من أن المستثمر المصرى المرخص له بإنشاء المباني من المستوى الفاخر يشترك مع المستثمر غير المصرى الذي يخضع للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ في عدم الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صوف أو يسير الحصول على مواد البناء، ويتولى بمعرفته وعلى نفقته استيراد مايلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستوردة أو من المواد المنتجة محليا.

⁽١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير.

١٧٨- المقصود بالمبائى ذات المستوي الفاخر:

(راجع بندی ۵۱، ۵۷)

١٧٩- عناصر الاجرة:

تتكون القيمة الإيجارية التي تعتبر حد أقصى لأجرة المكان من ثلاثة عناصه:

الأول: ٧٪ من قيمة الأرض والمباني (صافي عائد استثمار العقار).

الثاني: ٣٪ من قيمة المباني (مقابل الاستهلاك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة).

الثالث: الضرائب التي يلتزم بها المالك.

ونتناول كل عنصر على حدة فيما يلي:

١٨٠- العنصر الاول: صافى عائد استثمار العقار:

حدد النص للمالك ربحا صافيا بواقع ٧٪ من قيمة الأموال التي يستثمرها في البناء، مراعيا في ذلك أنه يصعب في الظروف الاقتصادية المعاصرة لصدور القانون استشمار رأس المال على وجه مأمون مستقر في نواحي أخرى من النشاط الاقتصادى بربح أكبر، لذلك فقد جعل هذا العنصر عبارة عن ٧٪ من قيمة الأرض والمباني.

١٨١- العنصر الثاني: مقابل الاستملاك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة.

يحسب مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٢٪ من قيمة المباني، وتوضح فيما يلي المقصود بالإصلاحات والصيانة والإدارة.

١٨٢- الإصلاحات والصيانة:

الأصل أن المؤجر يلتزم طبقا للمادة ٧٧٥ ملنى بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحال التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية. وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من مجمعيص أو بياض أو يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

والمقصود بالترميمات الضرورية، الأعمال التي يجب على المؤجر القيام بها لكي تبقي العين صالحة للاستعمال بالحالة المتفق عليها في عقد الإيجار، فيشمل ذلك الترميمات والإصلاحات سواء في داخل العين أو في خارجها، ومن ثم كان من المفهوم أن تنصرف نسبة ٢٣ التي تدخل في عناصر تقدير الأجرة مقابل الاستهلاك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، إلى الأعمال المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر الا أن المادة ٢١ من القانون الواردة في الفصل الثاني (في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة) من الباب الثاني أعطت المالك في حالة إجراء ترميم أو صيانة بالمبنى الحق في زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠ من قيمة أعمال الترميم والصيانة على أن يصدر بها قرار نهائي من اللجنة المنصوص عليها في المادة ٥٧ من القانون.

وقد حددت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية هذه الأعمال (١) ومنها ما يدخل في أعمال الصيانة التي يلتزم بها المؤجر طبقا للمادة ٥٦٧ مدني.

(١) فقد نصب المادة ٢٩ الشار إليها على أن:

وتعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة (٥٥) من القانون المشار إليه الأعمال الآتية:

١ – ثدعيم وترميم الأساسات المعيية.

٢- ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.

٣- تدعيم وتقوية الأعملة الحاملة لأجزاء المبنى.

ومن ثم فقد ثار التساؤل عما إذا كان المالك يستحق نسبة ٢٠٪ المنصوص عليها في المادة ٢١ بالرغم من أنه احتسب له نسبة قدرها ٣٪ من قيمة المباني يدخل فيها مقابل الإصلاحات والصيانة.

والإجابة على هذا التساؤل أن زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ المنصوص عليها في المادة ٣١ مستقلة تماما عن نسبة ٣٪ المحسوبة في تقدير الأجرة طبقا للمادة (١٤).

فزيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ المنصوص عليها في المادة ٢١ تنصرف إلى مقابل الإصلاحات غير المعتادة والصيانة غير المعتادة، وقد نص على هذه الأعمال في المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون، أما نسبة ٣٪ المنصوص عليها في المادة ١٤، فتنصرف إلى الاصلاحات المعتادة والصيانة المعتادة، والتي لاتستأهل استصدار قرار بإجرائها من اللجنة المنصوص عليها في المادة

= ٤ - تدعيم وتقوية الأسقف المعية بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكحمرات أو الكوابيل الحاملة لها.

وسلاح وترميم التلف في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذي
 يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

آصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير
 على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.

٧- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمران والهياكل الحاملة لها.

٨- إصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التي قد
 تؤدى إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.

 اصلاح وترميم خزانات وطلعبات المياه والأعمال والتركيبات. الصحية للمياه والصرف~ سواء منها المكشوفة أو المدفونة- واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

 أحمال البياض والدهانات التي تستلزمها إعادة الحالة إلى ماكانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم أو الصياتة. ٥٧ من القانون (١). وقد حدا بالمشرع إلى تقرير الزيادة المنصوص عليها فى المادة ١٦ عزوف كثير من الملاك عن صيانة أملاكهم المبنية وترميمها لضآلة قيمتها الإيجارية وارتفاع نفقات صيانتها (٢).

ويما يؤكد استقلال كل من النسبتين عن الأحرى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ عن المادة ٣٦ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٩ عن المادة ٣٦ المقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه ووتشجيحا للملاك على تنفيذ مايتقرر من أعمال الترميم والصيانة ومواجهة ما يتحملونه من تكاليف إضافية المادة ٣٥ (والتي أصبح رقمها في القانون٣١) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حتى زيادة الأجرة في الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المباني الجديدة واستهلاكها وإدارتها وصيانتها ... الخء ، وما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة والصيانة ولمواجهة مايتحملونه من تكاليف إضافية في هذا الشأن فقد قضت والصيانة ولمواجهة مايتحملونه من تكاليف إضافية في هذا الشأن فقد قضت المادة (٦٥) والتي أصبحت برقم (٦١) بأن يكون لهوؤلاء الملاك المؤومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حتى زيادة الأجرة الميدة واليهم حتى زيادة الأجرة المدورة بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حتى زيادة الأجرة الميدون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حتى زيادة الأجرة المدورة بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حتى زيادة الأجرة الأدورة الأجرة المدورة الموردة الأجرة الأدورة الأجرة الأدورة الأجرة الأدورة الأدورة الأدورة الأجرة المدورة بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حتى زيادة الأجرة الأدورة الأجرة الأدورة الأد

العطار في تشريعات تنظيم المباني ص ١٣٢ وما بعدها- أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٦٩.

⁽۲) وقد بدأ تدخل المشرع في هذه الزيادة بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في شأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى فجعل نسبة الزيادة ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية إلى حين استهلاك تكاليف الترميم والصيانة (٣٥)، ثم زادها القانون رقم ٥٢ لسنة ٩٦٩ أ إلى نسبة ٢١٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لايجارز ٢٥٠ من القيمة الإيجارية، وتستمر هذه الزيادة على سبيل الدوام (٣٦٥).

السنوية بواقع ١٥ ٪ من قيمة عده الأعمال، وهي تساوى (مرة ونصف النسبة المحددة في الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المباني واستهلاكها وإدارتهاوصيانتها).

١٨٣- مقابل الادارة:

المقصود بمقابل الإدارة، المصروفات اللازمة لتشفيل المبنى ومرافقه، بحيث يتمكن المستأجرون من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما أعدت له من المنفعة، وفقا لطبيعة العين وعقد الإيجار، ويدخل في ذلك أجر الحارس (البواب) ومصروفات الإنارة الخاصة بالمرافق المشتركة (مدخل المبنى والسلم) ومصروفات تشغيل المصاعد وغيرها من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له، ونعرض بالتفصيل للالتزام بأجر البواب ومقابل نور السلم والمدخل ومصروفات تشغيل المصاعد(١٠).

١٨٤- من يلزم بالجر البواب ومقابل تور السلم والمدخل ومصروفات تشغيل المساعد؟

أوضحنا فيما تقدم أن العنصر الثاني من أجرة المبنى نسبة قدرها ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، وأنه مما يدخل في مصروفات الإدارة أجر الحارس (البواب) ومصروفات الإنارة الخاصة بالمرافق المشتركة كنور مدخل المبنى والسلم، ومصروفات تشغيل المصاعد(٢)، أى أن المالك يحصل مقدما على مقابل هذه الأعباء، عند تقدير أجرة المبنى، فيكون هو الملزم دون المستأجر بهذه الأعباء،

 (١) الأستاذ فهمى الخولى أجرة الأماكن وكيفية تخديدها وطرق الوقاء بها الكتاب الأول ص ٣٨ ومايمدها.

 (۲) أما نفقات إصلاح وصيانة المصاعد فقد نظمها القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية كما سيرد في موضعه. ولا يجوز له مطالبة المستأجر بها وإلا ترتب على ذلك أن يلزم المستأجر بأدائها مرتين. وهذا الحكم الذى قرره القانون رقم 21 لسنة ١٩٧٧ ، نص عليه لأول مرة في القرار فهانون رقم 21 لسنة ١٩٦٧ (المادة الأولى فقرقب) ، ثم تكرر النص عليه في القانون رقم 21 لسنة ١٩٦٧ (مادة ١٠).

وبالبناء على ما تقدم، فإن أجر الحارس (البواب) ومقابل نور المدخل والسلم ومصروفات تشغيل المصاعد، تدخل في القيمة الإيجارية المحددة للمبنى ولايلتزم المستأجر بأدائها إلى المالك، ولو نص في عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، في الحالات الآلية:

١- إذا كان المبنى خاضما فى تقدير أجرته لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٢، وتخضع لهذا القانون المهانى التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٦٢ لسنة ١٩٦١ بتاريخ ١٩٦١/١١/٥ والمهانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور، كما تخضع له التعديلات الجوهرية التى تغير فى طبيعة المبنى أو من طريقة استعماله وتجمله فى حكم المبنى المنش المنش حديثا، وذلك منذ تاريخ ١٩٦١/١١/٥.

٧- إذا كان المبنى خاضما فى تقدير أجرته لأحكام القانون وقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، ذلك أن المشرع استماض عن التقدير الواقمى للأجرة الذى ينص عليه القانون وقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ ، بتقدير حكمى لها عن طريق إجراء خفض فى عقود الإيجار بالنسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الايجارية الحقيقية بما يؤدى إلى التسوية بين التغدير الحكمى والتقدير الواقمى.

٣- إذا كان المبنى خاضما لأحكام القانون رقم ٥٢ أسنة ١٩٦٩،

٤- إذا كان المبنى خاضعا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما المباني التي لاتخضع في تقدير أجرتها لهذه القوانين عنا المبكني التي

تخضع للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن الالتزام بالأعباء السابقة يحكمه انفاق الطرفين، فإذا التزم به أى من المستأجر أو المالك كان التزامه صحيحا. ولايستثنى من ذلك إلا إذا أثبت المستأجر وجود مبالغة في مقابل هذه الأعباء قصد بها التحايل على الحد الأقصى للأجرة المحددة قانونا.

وقد صدر في تأييد هذا الرأى تفسير تشريعي في ظل القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ وقضاء حديث لمحكمة النقض نعرض لهما فيما يلي:

١٨٥- تفسير تشريعي في ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢.

صدر القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ونص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى منه على أن:

ويدخل في مصروفات الإدارة المحسوبة ضمن القيمة الإيجارية المقدرة بممرة لجان التقدير مقابل نور اللدخل والسلم وأجرة حارس المبنى (البواب) ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لحدمة المبنى، وتوفير المرافق ولا يحتى للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها في عقد الإيجارة (1).

١٨٦- قضاء النقض:

۱ - د إن النص في المادة الأولى من القسانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أن دعجد إيجارات الأماكن المعدة للسكني أو

(١) وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة عن مشروع القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ أنه «وعنيت المناقشات التي دارت حول المادة العاشرة بشأن الأسس التي يتم على هديها تخديد أجرة المبنى بتوضيح أن مقابل استهلاك رأس المالك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة التي قدر لها المشرع ١٣٪ من قيمة المبانى تفطى مقابل إنارة السلم وأجرة الحارس وصيانة المصده.

لغد ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقا لما يأتي: (أ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ١٥ من قيمة الأرض والمباني (ب) ١٣ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، وفي الفقرة الأولى من المادة الأولى من القرار التفسيري التشريعي الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون المشار إليه على أنه: يدخل في مصروفات الإدارة المحسوبة من القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى (البواب) ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير الرافق له، ولايحق للمؤجر تخصيلها من المستأجر ولو نص عليها في عقد الإيجار .. يدل على أن القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لاتقابل فقط صافي فاثدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك أس المال، وإنما تشمل كذلك مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، بمعنى أنه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الإضافية. ولما كان مفاد ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن تخفض بنسبة ٢٣٥ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه. وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تخديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية ويسرى بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار. وبالنسبة للأماكن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم المادة أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من القيمة المستحقة عن شهر مارس سنة

١٩٦٥ وما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية من أن الدافع لإصداره هو ما أسفر عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من وجود صعوبات عملية، حين ربط عملية تقدير القيمة الايجارية بعمل اللجان، مما أدى إلى مغالاة الكثير من الملاك في تقدير الأجرة واستمرار المستأجرين في دفع الأجور المرتفعة وقتا طويلا، فعالج ذلك الأمر بإجراء خفض في الأجرة المحددة في عقود إيجار هذه الأماكن بمعدل ٣٥٪ على أن تعتبر الأجرة المخفضة بهذه النسبة تخديدا للإيجار طبقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بحيث يستفيد المستأجرون من هذا التخفيض بأثر رجعي منذ بدء الايجار، مفاد ما تنص عليه أن القيمة الإيجارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لاتخرج في عناصرها وفحواها عن مدلول القيمة الإيجارية المحددة وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعي للأجرة الذي نص عليه القانون الأخير بتقدير حكمي لها عن طريق إجراء خفض في عقود الإيجار بالنسبة التي حددها اعتبارا بأنها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الإيجارية الحقيقية، بما يؤدى إلى التسوية بين التقدير الحكمى والتقدير الواقعي. يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أوجبت أن تعدل القيمة الإيجارية للأماكن التي تم تقديرها نهائيا على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الأولى منها أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل والمفاضلة بين قيمتين لا تتأتى إلا على أساس مدلول موحد لكل منهما. لما كان ذلك وكان هذا القانون الأخير أورد أسسا موضوعية لتقدير القيمة الإيجارية شاملة مصروفات الإدارة التي ضرب التفسير التشريعي أمثلة لها وأراد بنصوصه الآمرة أن تخل إرادته محل إرادة المتعاقدين الحرة فلا يستساغ أن يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكمي إلى مقابلها وترك أمر الاتفاق عليها إلى ارادة المتعاقدين. لما كان ما تقدم وكان ذلك يستتبع أن تدخل في

الأجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا في تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم به المستأجر في عقد الايجار بأدائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالمين المؤجرة ويندرج في ذلك الأجرة، وما يلحق بها مقابل الخدمات فتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها إلى الأجرة الأصلية المسماة في العقد ليتكون من مجموعها الأجرة المتعاقد عليها والتي تتخذ أساسا للتقدير المحكمي، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض على الأجرة المتعاقد عليه العرفان بالنسبة لمصروفات الإدارة فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس».

(طعن رقم ۲۱۵ لسنة ٤٣ق- جلسة ٢١٩٧٧/٦/٨) ,

Y-و وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن البين من عقدى الإيجار المؤرخ أولهما ١٩٥٨/٢/١ والمؤرخ ثانيهما فى ١٩٥٨/٢/١ ومن ملحق المقدد الأخير، أن المستأجر فى كل من العقدين التزم بدفع مقابل أجر استخدام بواب واستعمال نور السلم، بالإضافة إلى التزامه بدفع الأجرة القانونية للمستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها وبمكن فصلها عن العين دون المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها وبمكن فصلها عن العين دون الأجرة القانونية يكون جائزا وبمناى عن أية رقابة قضائية مالم يتضح أنه صورى الأجرة القانونية يكون جائزا وبمناى عن أية رقابة قضائية مالم يتضح أنه صورى أربد به ستر تخايل على قوانين تخديد الأجرة. لما كان ماتقدم وكان البين من الأوراق أن المين المؤجرة المشت فى سنة ١٩٥٧ وكان الحكم المطمون فيه قد السلم على سند من أن أجرتها المحددة بعقود الإيجار السابقة كانت شاملة السلم على سند من أن أجرتها المحددة بعقود الإيجار السابقة كانت شاملة لهائين الميزين بحيث يضحى الاتفاق اللاحق على التزام المطعون عليها بمبلغ لهائين بحيث يضحى الاتفاق اللاحق على التزام المطعون عليها بمبلغ لهائين كمقابل لانتفاعها بهما، باطل لمخالفته قوانين تخديد الأجرة،

فإنه يكون بنى على مخالفة للثابت بالأوراق جره إلى خطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه، على أن يكون مع النقض الإحالة.

(طعن رقم ۱۹۲ لسنة ١٤٥ جلسة ١٩٧٩/١٢/١٦)

" - و المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم " على للقرار التفسيرى رقم " على المستق ١٩٦١ و المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ والمادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥ لسنة ١٩٦٩ الملذين أقيم البناء محل النزاع في ظل العمل بأحكامهما - على نحو ماخلص إليه خبير اللاعوى في تقريره - أن القيمة الإيجارية للأماكن المحددة بواسطة لجان التقدير لاتقابل فقط صافى فائدة استمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وإنما تشمل أيضا ممروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بما مؤداه أنه لايحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الإضافية إذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة بواسطة لجان التقدير».

(طعن رقم ۲۰۰ لسنة ۵۳ق جلسة ۲۹۸۹/۵/۳۱)

٤- «القيمة الإيجارية المحددة بواسطة لجان تقدير الأجرة طبقا للأسس الواردة بالقيمة الإيجارية المحددة بواسطة ١٩٦٦، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٥٢ لسنة ١٩٦٦، شمولها مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. لا يحق للمؤجر أن يتقاضى مقابلا إضافيا لهذه الخدمات ولو اتفق على غير ذلك في عقد الإيجار. علة ذلك.

(طعن رقم ۸۳ أسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

١٨٧- العنصر الثالث: الضرائب التي يلزم بما المالك:

كفل النص للمالك فائدة صافية لاستثمار العقار بواقع ٧٪ ولذلك نص

على أن تضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب المقارية الأصلية والإصفاءات المقررة المقارية الأصلية والإضافية التى يلتزم بها المالك مع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على المقارات المبنية وعدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم. ونعرض فيما يلى للضرائب التى تخضع لها المقارات المبنية والملزم بأدائها.

الضرائب التي تخضع لها العقارات المِبنية (1) الصريبة العقارية الاصلية

١٨٨- سعر الشربية:

ينظم هذه الضريبة القانون رقم ٥٦ السنة ١٩٥٤ المعدل بالقوانين ١٩٥٥/٥٦، ١٩٦٠/١٢٩، ١٩٦٠/١٢٩، ١٩٦٠/٢٩، ١٩٦٠/٢٩،

وبمقتضى المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ عجسب هذه الضريبة على أساس الإيجار الشهرى الثابت في دفاتر الحصر والتقدير، وهو كثيرا ما يطابق الأجرة المتعاقد عليها بين المالك والمستأجر بعد استبعاد ٢٠ ٪ منه نظير جميع المصروفات التي يتكيدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة. وهذه الضرية كانت موحدة بالنسبة لجميع العقارات وتقدر بـــ١٠ ٪ من المتبعة الإيجارية الصافية وهي تعادل ٨١ من الإيجار الشهرى الكلي.

وقد عدل سعر الضربية بمقتضى القرار بقانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦٦ و وطبق السعر المعدل ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢، وفرق القرار بقانون المذكور بين المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن، كالجراچات والدكاكين وبين المبانى المنشأة أصلا لتكون سكنا، ولو استعملت لغير السكن كالمكاتب والعيادات فجعل الضربية بالنسبة للنوع الأول نسبية بمعدل ١٨٠٠ من القيمة الإيجازية السنوية (بعد استبعاد نسبة ٢٠٠ المشار إليها)، وجعلها بالنسبة للنوع الثاني تصاعلية حسب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على النحو الآتي(١).

(أ) ١٠٧٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية ثلاثة جنيهات.

 (ب) ١٥ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولايتجاوز خمسة جنيهات.

(ج.) ٢٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولايتجاوز ثمانية جنيهات.

(د) ٢٠٠ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولايتجاوز عشرة جنيهات.

(هـ) ٤٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات. وتخسب هذه الضرية بعد استبعاد نسبة ٢٠ ٪ سالفة الذكر.

والعبرة في استخراج متوسط إيجار الحجرة الواحدة بالإيجار الشهرى المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذي اتخذ أساسا لفرض الضربية على العقارات المبنية، قبل استبعاد الـ ٢ ٪ مقابل المصروفات، مقسوما على الحجرات التي تتكون منها الوحدة السكنية (٢).

 ⁽١) وكان الهدف من ذلك الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة (المذكرة الإيضاحية للقانون).

 ⁽۲) وقد أثار حساب عدد الحجرات التي تتكون منها الوحدة السكنية عدة خلافات حسم المشرع بعضها في القانون وقم 171 لسنة 1971 بتقرير بعض الإعفاءات =

الضريبة على المقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات فنص في المادة الخامسة منه على تشكيل لجنة عليا برياسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المحتص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما، ومن المسائل التي تم مصالحتها في هذا الشأن مايلي:

(أ) أنه في حساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر (م ٢من الثانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١)، وبمتبر المدخل صالة إذا دخل في وصف الشقة في دفاتر الحصر والتقدير.

 (ب) أن الغرف المخصصة للخدم في البدرومات أو فوق الأسطح تعتبر إما حجوات أو منافع حسب الوصف الوارد في دفائر الحصر والتقدير. فإذا كانت هذه الغرف محددة لها عوائد مستقلة عوملت على أساس ما هو مربوط من عوائد.

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨١/١٧/٢٣ في الطبيق المعن رقم ١٩٨١ لسنة ٤٩٤ بأن:

والنص في المادة الخامسة من القرار وقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون وقم ١٦٦ لسنة ١٩٦١ والتي تعتبر قراراتها في هذا التفسير أشريعا ملزما على أن وتعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو يأعلى المباني طبقا الوصف الوارد بدفاتر في دفتر الحصر والتقدير، يدل على أن المبرة بالنسبة لغرفة الخدم بما وصفت به في دفتر الحصر والتقدير، فإن وصفت بأنها منافع وبالتالي لم تربط عليها ضريبة مستقلة عوملت على أساس هذا الوصف وأضيفت إلى أن عين النزاع تشمل الشقة وغرفة الخدم وكان الحكم الملعمون فيه قد انتهى إلى أن عين النزاع تشمل الشقة وغرفة الخدم وكان الحكم الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من دفتر الحصر والتقدير عن الفترة من العاب ما ١٩٦٠ إلى عام ١٩٦٣ إلى عدحها المؤسوع والمقدم بملف الطعن أن غرفة الخدم وصفت بأنها غرفة وربط عليها ضرية ومن ثم تمين إضافتها إلى عدد

١٨٩- عملية الحصر والتقدير:

طبقا للمادة الثانية من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعلل يعاد تقدير القيمة الإيجارية وربط الضريبة العقارية بالنمبة إلى جميع العقارات المبنية دفعة واحدة كل عشر سنوات، ولايعتد في هذا التقدير بما يحدث في هذه القيمة الباقية إلى حين حلول ميعاد الحصر العام التالى، من تغيير في هذه القيمة نتيجة لتقلب الأسعار أو تغيير الظروف إلا إذا كنان ذلك يرجع إلى أحد الأسباب التي نص عليها في المادة ٢٢جه من القانون المذكور، وعلى ذلك فإن تخفيض الأجرة الفعلية بعد إجراء التقدير والربط المشار إليهما سواء كان هذا التخفيض باتفاق الطرفين أو بمقتضى أحد القوانين التي قضت بالتخفيض على الضربية التي سبق ربطها.

بل تظل هذه الضريبة ثابتة إلى ميعاد الحصر الثالى، ومن ذلك التاريخ يراعى ما تم من تخفيض وبسرى ذلك بالنسبة لعشر السنوات التالية لذلك

غرف الشقة وإذ خالف الحكم المطمون فيه هذا النظر واقتصر على حساب عدد غرف الشقة دون غرفة الخدم ورتب على ذلك عدم إخضاع عمن النزاع للإعقاء من الضريبة المقاربة وفقا للقانون رقم ١٦٦١ لسنة ١٩٦١ يكبريد قد أخطأ في تطبيق القانون».

 ⁽ج.) الفيراندات المكشوفة لانخسب في عدد الحجرات. أما الفرندات المفلقة فتحسب حجرات إذا كانت واردة بهذا الوصف في دفاتر الحصر والتقدير.

 ⁽د) - الأماكن المحاطة بحدائق توزع قيمتها الإيجارية الكلية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير على عدد حجراتها فقط ولابخصص من قيمتها الإيجارية شيء للحديقة.

 ⁽هـ)- تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقا للوصف الوارد في دفاتر الحصر
 والتقدير وتخدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف.

⁽و)- الدكاكين يرجع في شأنها إلى ماورد في دفاتر الحصر والتقدير فإذا كان المكان معتبرا في هذه الدفاتر دكانا واحداء فإنه يعتبر كذلك في تطبيق أحكام هذا القانون بقطع النظر عن عدد أبوابه (قرار التفسير التشريعي وقم السنة ١٩٦١).

الحصر العام (في هذا المعنى: الفتوى رقم ١٩٩٠ بتاريخ ١٩٥٨/٧/١ الصادرة من إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الشتون البلدية والقروية).

وقدتم الحصر العام الذي كان معينا لإجرائه أول يناير سنة ١٩٦٠ في موعده وعمل به إلى نهاية سنة ١٩٦٩، وبعد ذلك صدر القانون ,قم ٧ لسنة ١٩٦٩ بارجاء الحصر الذي كان يتعين العمل به من أول يناير سنة ١٩٧٠ لمدة سنتين انتهيتا في نهاية ١٩٧١ ثم صدر القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير (١٩٦٠ - ١٩٧١) حتى نهاية السنتين التاليتين لإزالة آثار العدوان، وبتاريخ ١٩٧٨/٧/٢٥ أصدر السيد وزير المالية القرار رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ ونص فيه على اعتبار يوم ١٩٧٨/١٢/٣١ تاريخا لإزالة آثار العدوان في تطبيق القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ المشار إليه (م١)، وبالبناء على ذلك فقد بدأ إجراء الحصر الجديد ابتداء من أول عام ١٩٧٩ وعمل به ابتداء من سنة ١٩٨١ ونظر لما لوحظ من تعطل عمل لجان التقديرات لمدد طويلة بالنسبة لكثير من العقارات المبنية وأجزائها المستجدة بسبب تقيدها في شأن هذه الأماكن بمقدار القيمة الإيجارية التي ينتهي إليها رأى لجان تخديد الأجرة التي شكلت لهذا الغرض بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي لم تستطع إنجاز عملها في تحديد أجرة كثير من تلك العقارات في وقت مبكر مما أدى إلى تأخير تحديد وعاء الضريبة بواسطة لجان التقدير وعدم اتخاذ إجراءات ربط الضريبة وتخصيلها بالتالي عدة سنوات الأمر الذي أضر بمصالح المولين وصالح الخزانة على السواء(١١)، فقد صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٣ (٢) وأضاف إلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المادة ١٥ مكررا والتي

⁽١) المذكرةُ الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٣.

⁽٢) الجريدة الرسمية في ٢٣ أغسطس سنة ١٩٧٣ العدد ٣٤.

تقضى بأن دللجهة الإدارية القائمة على حصر وربط الضريبة على المقارات المبنية أن تقدر القيمة الإيجارية السنوية للمقارات المبنية وأجزائها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض متى صارت تامة البناء أو شغلت قبل إتمامها على أساس ٢٠٠٪ من القيمة الإيجارية الثابتة بقرار تحديد الأجرة وتوزيعها على أكبر وإذا لم يكن قد صدر ترخيص البناء أو المتفق عليها في عقد الإيجارية في حالة أكبر وإذا لم يكن قد صدر ترخيص بالبناء فتحدد القيمة الإيجارية في حالة تأجير المبنى بواقع ٢٠٪ من الأجرة الثابتة بعقود بالمطابقة لأجرة المثل إن لم يكن مؤجرا وتربط الضريبة بصفة مؤقتة وفقا للتقدير المذكور، وتصبح واجبة الأداء اعتبارا من أول السنة التالية لإتمام البناء أو شغله قبل إتمامه وذلك بمجرد إخطار المحول بالتقدير ومقدار الضريبة بموجب خطاب موصى عليه، ويتم تعديل الربط المؤقت تلقائيا دون حاجة للطمن فيه عند صيرورة تخديد القيمة الإيجارية نهائيا وفقا لأحكام هذا المقارات التي لم تحدد قيمتها الإيجارية في تاريخ العمل به ٤٠

١٩٠-تعصيل الضريبة:

محمل هذه الضريبة على قسطين متساويين خلال النصف الأول من شهرى يناير ويوليو من كل سنة.

ومصلحة الأموال المقررة هى المختصة أصلا بربط وتقدير وتحصيل ضريبة المبانى، إلا بالنسبة للعقارات المبنية الواقعة فى دائرة اختصاص بلديات القاهرة والاسكندرية وبورسعيد، فتختص هذه البلديات بتحصيلها فى ظل نظام الإدارة المجلية كما كانت يخصلها من قبل إذ أن ضريبة المبانى تعتبر من الضرائب الحلية (1).

⁽١) زين العابدين ناصر النظام الضريبي المصرى ص ٧٢ ومابعدها.

والأصل أن يلتزم بهذه الضريبة من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذي يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبة عن أدائها في حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحده هو الذي يتحمل مبالغها بحكم القانون في نطاق الملاقة التأجرية التي تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام 17 السنة 1970، لسنة 1970، لسنة 1970،

وفي هذا قضت محكمة النقض با ن:

«مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ٢٩٦٧ ا بتحديد إيجار الأماكن – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن قيمة ما يخص المين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هي أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف المؤيحة الإيجارية، وكانت الضرائب العقارية تمثل قيمة مضافة إلى القيمة الإيجارية، فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليهامقدار الطعرائب التي لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦١ السنة ١٩٦١ المقروضة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٥١ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد المقار وهو الممالك الذي يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها في حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحده هو الذي يتحمل مبالنها بحكم القانون في نطاق الملاقة التأجيرية التي تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة ليناة الملاقة التأجيرية التي تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة لسنة ١٩٦٥ » ك

(طعن رقم ۸۲۱ لسنة ٥٠ جلسة ١٩٨٦/٦/١٩)

تخفيض القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير،

۱۹۱–(۱) القانون رقم ۳۷ لسنة ۱۹۲۲^(۱):

نص القانون وقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ يتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية في مادته الأولمي على أنه:

اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير للمقارات المبنية التي خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (١٠)، في شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبة ٣٠٪ ويعاد حساب القيمة الإيجارية وفقا لما يسفر عنه التقدير العام الجديد، وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٧.

وقد راعى المشرع فى ذلك ما ترتب على صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيص إيجار الأماكن من خفض إيجار الوحدات السكنية بالعقارات المبنية فلم تعد تتفق مع القيمة الإيجارية لهذه الوحدات المثبتة فى الدفاتر وقد أدى ذلك إلى عدة مفارقات أهمها:

 ان تحديد الضريبة على المقارات المبنية يتم على أساس القيمة الإيجارية المقيدة بالدفاتر وهي تزيد على الإيجار الفعلى بعد تخفيضه.

٢ - أنه بالنسبة لوعاء الضريبة العامة على الإيراد فإن دخل العقار يحدد على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بالدفاتر في حين أن الإيراد الفعلى قد نقص نتيجة لتخفيض الإيجارات.

⁽١) الجريدة الرسمية في ١٩٦٦/٨/١٦ المدد ١٨٥.

 ⁽۲) وهى العقارات المبنية التى خضعت لقوانين التخفيض السابقة(المرسوم بقانون رقم ۱۹۹۱ لسنة ۱۹۵۲ والقانونين رقمي ۵۰ لسنة ۱۹۵۸، ۱۹۸۸ لسنة ۱۹۹۱).

٣- أنه بالنسبة لضريبة التركات ورسم الأيلولة فإن قيمة المقارات المبنية
 غدد على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بالدفاتر.

ولذلك فإن مقتضيات العدالة تتطلب أن يتم تخديد الضرائب بما يتفق مع الايراد الفعلى بعد تخفيضه مما حدا بيعض الجهات إلى التوصية بضرورة العمل على تعديل ربط الضريبة على العقارات المبنية التي تأثرت بتخفيض الإيجارات نتيجة للقانون سألف الذكر(١١).

ويلاحظ أن العقارات الأخرى التى خفضت إيجاراتها بواقع 70٪ طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وهى التى أتشئت بعد سنة ١٩٦١، قد تكفل بمعالجة وضعها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن إذ يتم ربط الضرائب على أساس هذا التخفيض طبقا لأحكام هذا القانون الأخير.

وقد ترتب على العمل بالتخفيض الوارد بالقانون المذكور رفع القيمة الفعلية التى يؤديها المستأخر، إذ بخفض قيمة الغربية المستحقة تتبجة لهذا الشقدير طبقا للقانون رقم 1971 لسنة 1971، يرتفع الباقى الذي يلتزم المستأجر بأدائه وهي نتيجة تخالف الانجماه الذي يسمى إليه المشرع، ومن ثم فقد نصت المادة الثانية من القانون على أنه: ولايترتب على التخفيض المشار إليه في المادة السابقة زيادة الأجرة التي يؤديها المستأجر للمالك،

وهذا القانون لاشأن له أصلا بالتزامات المستأجر فلا يجوز للمستأجر أن يفيد منه، فقد قصد به إنصاف المالك وقد أوضحت ذلك محكمة النقش في قضائها الصادر بتاريخ ١٩٧٦/٥/١٩ في الطمن رقم ١٩٨٨ لسنة ٤٤١ إذ ذهبت إلى أن:

همشاد نص المادة ١/١ من القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية- على

⁽١) المذكرة الإيضاحية للقانون ,قم ٣٧ لسنة ١٩٦٦.

ما يبين من مذكرته الإيضاحية ومن تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والميزانية والحسابات الختامية بمجلس الأمة- أن الشارع قد هدف من إصدار هذا القانون إلى محقيق شيء من العدالة بالنسبة لملاك العقارات المبنية التي خفضت أجرتها العقدية بنسبة ٢٠٪ بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، وذلك بتحقيق التوازن بين هذه الأجرة والأجرة الدفترية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير الذي يتم- وفقا للمادة ٣ من القانون رقم ٥٦، لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ - كل عشر سنوات والتي تتخذ أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية وبعض ضرائب أخرى إلى أن يتم الحصر والتقدير الذي كان مقررا أن يتم في سنة ١٩٨٠ ، وذلك رفعا للغبن عن هؤلاء الملاك الذين خفضت قوانين الإيجارات المتعاقبة أجور أملاكهم بداءة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وانتهاء بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، ورغم ذلك يقيت الأجرة الدفترية لها دون تخفيض، مما مفاده أن هذا الخفض يقتصر أثره على العلاقة الضريبية بين الملاك والجهات الضربية المعنية، ولاشأن له البتة بالعلاقة بين الملاك والمبتأجرين وذلك خلافا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والذي يندرج ضمن قوانين تخفيض الأجرة في علاقة المستأجر بالمؤجر، والذي استهدف به المشرع- وعلى ما جاء بمذكرته الإيضاحية- التخفيف عن كاهل المستأجرين لا الملاك بأن قرر لصالح المستأجر تخفيضا إضافيا في الأجرة فبدلا من أن يحدده بنسبة مثوية من الأجرة المتفق عليها كما فعلت القوانين الاستثنائية السابقة آثر أن يعينه بمقدار الضرائب التي يرد عليها الإعفاء المقرر بمقتضاه. ومن ثم فلا يحق للمستأجرين المطالبة بخفض الأجرة الفعلية بنسبة ما حققه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ للملاك من خفض الأجرة الدفترية، وإلا أدى ذلك الخفض إلى إعادة الاختلال في التوازن بين الأجرة الدفترية

والأجرة الفعلية، يؤكد هذا النظر أن مشروع القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٣٦ كان يتضمن نصا يجرى بأنه لايترتب على تطبيق حكم المادة السابقة تعديل الأجرة التي يؤديها المستأجر للمالك ثم عمل عنه إلى نص المادة الثانية الحالية الذي يجرى على أنه ولايترتب على التخفيض المشار إليه في المادة السابقة زيادة الأجرة التي يؤديها المستأجر للمالك، الم كان ذلك، فإنه لامحل لم تسوقه الطاعنة – المستأجرة – من أن الإعفاء المشار إليه مرتبط بالقيمة الإيجارية للحجرة يدور معها هبوطا وصعودا.... الغ،

١٩٢- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١):

لاحظ المشرع أن القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر لم يعالج جميع الحالات التي اختلفت فيها إيجارات العقارات المحددة بين المالك والمستأجر عن القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير. وقد كان ما تضمنه القانون المشار إليه ليس إلا إصلاحا وقتيا لحين إجراء التقدير العام للمقارات المبنية بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ لمدة سنتين تنتهيان في والتقدير العام الجديد للعقارات المبنية لفترة ما بعد إزالة آثار العدوان 1 ترتب عليه أن أصبحت الحاجة ملحة إلى معالجة الخلاف الوارد بين الإيجار الذي يحصل عليه المالك فعلا وما يثبت بدفاتر الضربية. ولما كانت مقتضيات العدالة أن يتم خديد الضرائب العقارية بما يتفق مع الإيراد الفعلى للعقار (٢٠)، فقد صدر القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ ونص في مادته الأولى على أن:

ويعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجارية مخفضة طبقا للقانون رقم ٧

⁽١) الجريدة الرسمية في ١٩٧١/٥/٨ -- العدد ٢٧.

⁽٢) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الإيجارية محددة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن وذلك وفقا للقواعد وطبقا للإجراءات التي يصدر بها قرار من وزير الخزانة.

وقد صدر بناء على ذلك قرار وزير الخزانة رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢ على (المعمول به من تاريخ نشره في ١٩٧٢/٤/٨) ونص في مادته الأولى على أنه ١ على الملاك والمنتفعين بالمقارات المبنية التي خفضت قيمتها الإيجارية طبقا للقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٥ أو حددت طبقا للقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٨ أن يقدموا إلى الجهات الخنصة بربط ويخصيل الضرية على العقارات المبنية بالحافظة الواقع في دائراتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ إنشائه وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية لهذه العقارات والمثبتة بدفاتر الحصر تريد على القيمة الإيجارية المخفضة أو المحدة طبقا للقانونين المشار إليهما ٤ ثم نص في مادته الثانية على أن ١٩٣٤ العراره.

وقد أفتت إدارة فتوى وزارات المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية والتموين والتأمينات بفتواها رقم ٢٩٤/١٢ ملف ٢٩٤/١/٤ بتاريخ ١٩٧٣/١٢/١٨ بأن ميماد ستة الأشهر المشار إليها بالقرار الوازارى من المواعيد التنظيمية التي يقصد بها التيسير على جهة الإدارة في فحص الطلبات، وليس من مواعيد السقوط التي يرتب القانون على انقضائها عدم قبول الطلبات.

(ب) الضرائب الاضافية والرسوم(١).

١٩٣- (١) ضريبة الجفر:

فرضت هذه الضريبة على الملاك مقابل أجرة الخفراء بمقتضى المرسوم

⁽١) كانت هناك ضريبتان إضافيتان انتهى العمل بهما هما ضريبة تعويض المبانى=

الصادر في ١٦ فبراير سنة ١٩٢٤ والمعدل بالمرسوم بقانون رقم ٢١ لسنة ١٩٣١ والمعدل بالمروضة المعروضة والمحدل والمحدل والمحدد والمحدد المفروضة فيها ضريبة على العقارات المبنية بنسبة ٢٢٥ من تلك الضريبة، تدفع مع أتساطها وبنسبتها وتسرى عليها أحكامها.

١٩٤-(٢) ضريبة الدفاع:

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القرار بقانون رقم ٧٧٧ لسنة ١٩٥٦ ابتداء من أول يولية سنة ١٩٥٦ بسعر ٢٠٥٥ من الإيجار السنوى للعقارات المفروض عليها الضريبة على العقارات المبنية، وليس من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لفرض الضريبة العقارية وهى القيمة المرصدة في دفاتر الضريبة

= التى تتلف بسبب الحرب، والضربية الإضافية الأولى للدفاع. أما الضربية الأولى فقد فرضت بمقتضى القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٤٧ لما تعرضت المباني للتلف بسبب الغارات الجوبة التى صاحبت الحرب العالمية الثانية. فقد قضى القانون الملذكور بتخصيص رأسمال للإنفاق منه على تعويض ما يعميب المباتي والمسانع والمعامل والآلات الثابتة من تلف بسبب الحرب وكان من بين العناصر المكونة لرأس المال المشار إليه ضربية إضافية فرضت على العقارات المبنية بنسبة على من ضربية المباني، ولو كانت معفاة من الضربية، وكانت تسرى على المباني الخصصة للمصانع والمعامل والآلات الثابتة، حتى لو كانت في جهات لاتخصع لضربية المباني، وكانت مخصل كالضربية الأصلية، وقد استمر العمل بها حي آخر ديسمبر سنة ١٩٤٥.

أما الضريبة الثانية، فقد فرضت بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٤٠ على جميع الفصوائب مباشرة وغير مباشرة بنسبة ٢١ من هذه الضرائب، وهي كانت مخصصة في مبدأ الأمر لأغراض الدفاع ولكن هذا التخصيص ألغى سنة ١٩٤١، وفي سنة ١٩٤٦، وفي سنة ١٩٤٦، ولرضة صعرها، وكانت تقرر سنة فسنة حتى أول مايو سنة ١٩٤٦ حيث لم تقرر بعد ذلك. وكانت تسرى كضريبة إضافية باللسبة لضريبة المباني.

بعد خصم نسبة ٢٠٪ للمصروفات، وهو ثما يؤدى إلى تخفيض مقدار الضريبة إذا ما خفض الإيجار السنوي(١٠).

وفيما يتعلق بتحمل عبء الضريبة الإضافية للدفاع فرق القانون (٢/٢م) بين فتتين من العقارات المبنية.

الفئة الاولى:

العقارات المبنية المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتي تخضع للقانون رقم ١٩٤١ والتي تخضع للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، فيقع عبء الضرية بالنسبة لها على المستأجر أو شاخل العين المؤجرة، حيث أن هذه الفئة تؤجر بأجرة شهر أبريل لسنة ١٩٤١ مع زيادة نسبة معينة تتفاوت حسب إيجار المسكن.

الفئة الثانية:

العقارات المبنية الأخرى، ويقع عبء الضريبة بالنسبة لها على المالك أى الممول الأصلى.

ويجب على الممول الأصلى تخصيل هذه الضريبة من شاغلى العقارات وتوريدها للخزينة العامة مع الضريبة الأصلية (م٣/٣، ٥من القانون)، وقد ضوعف سعر الضريبة فأصبح ٥٪ اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٦٧ بمقتضى القرار بقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٧ (م/١١)، وتستحق الزيادة في الضريبة وقدرها ٢٠١٢٪ على العقارات المعاة من الضريبة بمقتضى القرار بقانون رقم ٢١/١ لسنة ١٩٦١ ، وبلزم بها المالك وليس له أن يحملها للمستأجر (م/٢١٢

 ⁽١) من هذا الرأى مرقس جــــا ص ٤٦٦ وقد أفتى مجلس الدولة بمكس ذلك،
 وبأن المقصود من الإيجار السنوى هى القيمة المرصدة فى دفاتر الضريبة بعد خصم ٢٠١٠ نظير المصروفات.

مضافة بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤)، وتسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد اعتبار من أول يولية سنة ١٩٦٢ (م/٢/ أولاً).

وقد ألغيت هذه الضريعة بمقتضى القانون رقم ١٩٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على اللخل(١١). (م٣ من مواد الإصدار)، ومن ثم أصبحت هذه الضرية غير مستحقة منذ العمل بالنص الأحير.

وقد قضت محكمة النقض باان:

1-د المقرر بنص المادة الشانية من القانون رقم ۲۷۷ لسنة ١٩٥٦ أن عبء ضريبة الدفاع إنما يقع على المستأجر أو الشاغل للعين، وكذلك الحال بالنسبة لضريبة الأمن القومي إعمالا للمادة الثالثة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧، وكان النزاع المطروح هو تحديد القيمة الإيجارية لمين النزاع والتي تخضع لأحكام القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧، وكانت الضريبتان المشار إليهما لاتعدان أحد عناصر الأجرة التي تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت فد القوانين لم تدمج في القانون ١٩١١ لسنة ١٩٤٧، فإن الحكم المطعون فيه إذ استند في تخديد الأجرة إلى ما هو ثابت بالعقد السابق وأضاف إليه الزيادة الثانونية المشار إليها فيه فإنه يكون أعمل اتفاق الماقدين على وجهه الصحيح وبأسباب سائفة لها أصلها الثابت في الأوراق ولامحل للتحدى بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إذ خلت الأوراق بما يفيد إعمال المحكمة لحكم هذا القانون ٤٠

(الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٨)

٢_ (أ) - وإنه وإن كان مفاد الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من المانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة إضافية للدفاع، أن يقع عبء هذه الضريبة على المستأجر أو الشاغل للسكن بالنسبة للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧، ولئن كان

8 1 May 1

⁽١) الجريدة الرسمية العدد ٣٧ وتابع؛ في ١٩٨١/٩/١٠.

مؤدى المادة الثالثة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٨ بفرض ضريبة الأغراض الأمن القومي أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر، إلا أنه لما كان المعروض على محكمة الموضوع هو تخديد القيمة الإيجارية لشقة النزاع المحاضعة لأحكام القانون رقم ١٩٢١ لسنة ١٩٤٧، وكانت الضريبتان المشار إليهما لاتعدان أحد عناصر الأجرة التي تضاف إلى القيمة الإيجارية وفقا له، وكانت القوانين المصادرة بفرض ضريبتي الدفاع والأمن القومي لم تدميج في القانون رقم ١٩٢١ لسنة ١٩٤٧، فإن ذلك لايستوجب من المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها عند تقدير الأجرة.

(ب) - إذ كانت مدونات الحكم المطعون فيه قد خلت مما يفيد تمسك الطاعنة بإعسال أحكام القانونين رقسى ٢٢٧ لسنة ١٩٥٦، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ فإنه لايقبل منها التحدى بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لانطواء هذا الدفاع على سبب جديد، ولايوهن من ذلك أن القانون الذي يفرض ضربية معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها، لأنه لايعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذي يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين وهو المستفاد من حكم المادة ٧٦٥ من التقنين المذي، وذلك طالما لم يتمارض مع نص القانون، أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرة القانونية ».

(طمن رقم ۱۹۰ لسنة ۱۹۳ جلسة ۱۹۷۷/۱۲۰)
 (طمن رقم ۱۹۰۹ لسنة ۱۹۵۸ جلسة ۱۹۸۸/۱۲۰۰)

كما قضت محكمة النقض باان:

دنص المشرع في المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على أنه وتعمى من أداء الضريبة على المقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة مها المساكن التي لايزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة

السكنية فيها على ثلاثة جنيهات، ثم أصدر من بعد ذلك القانون ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ الممدل بالقبانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ وأورد بالمادة الأولى النص على أن ويرفع إلى الضعف سعر الضريبة الإضافية للدفاع المقررة بالقانون رقم ٧٧٧ لسنة ١٩٥٦ - المشار إليه- وتستحق هذه الزيادة في الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر، وجاء بالفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون النص على أن وتسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد بالنسبة للإيجار السنوي للأراضي الزراعية والعقارات المبنية اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٢، وأعقب ذلك إصدار القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة . الأمن القومي المعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٨، وجُاء في بيان تقدير هذه الضريبة بالبند ثانيا من المادة الأولى النص على أن تقدر هذه الضريبة وبنسبة ٢٪ من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التي لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات شهريا، ونصت المادة الثانية من ذات القانون على أن وتسرى الضريبة المقررة اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٧، ومؤدى هذه النصوص مجتمعة هو خضوع العقارات المبنية المعفاة من الضرائب الأصلية والإضافية بمقتضى أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ للزيادة في ضريبة الدفاع ولضريبة الأمن القومي، وهما ضريبتان استحدثتا بقانونين لاحقين أولهما القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢، وثانيهما القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧، ويلتزم ملاك العقارات بهما دون المستأجرين اعتبارا من ... التاريخ المحدد لسريانها بهذين القانونين. .

(طعن رقم ۸۱۷ أستة ٥٥ق جلسة ١٩٨٨/٢/١١)

١٩٥- (٣) ضِرِيبة الأمن القومى:

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ ابتداء من

أول يولية سنة ١٩٦٧ بنسبة ٥٠٪ من قيمة الضريبة الإصافية للدفاع المفروضة بمقتضى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، ثم عدلت هذه الضرية بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٨، ثم عدلت من أول يولية سنة ١٩٦٨ بنسبة ٢٢ من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التي لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ٣ جنيهات شهريا، وبنسبة ٢٤ فيما يزيد على ذلك. وبسرى عليها حكم ضريبة الدفاع فيما يختص بالملزم بها وطريقة تخصيلها.

وقد ألغيت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل (٣٨ من مواد الإصدار) ، وأصبحت الضرية بالتالى غير مستحقة من تاريخ العمل بالنص الأخير.

(راجع الأحكام المنشورة بالبند السابق)

١٩٦- (٤) ضريبة الجماد:

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ (١) على ملاك المقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة في الوحدة على ثلاثة جنيهات، بواقع ٢٠/٢ ٪ من صافى القيمة الإيجارية (م١). ويقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولايحمالها للمستأجر (م٣).

و يخصل هذه الضريبة مع الضريبة المنصوص عليها في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وتسرى عليها الأحكام والمواعيد المنظمة لها.

وقد ألغيت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

⁽١) الجريدة الرسمية في ١٩٧٣/١٠/١٣ العدد (٤١ مكرر) وعمل به اعتبارا من السنة المالية ١٩٧٣ (م٤ من القانون).

بإصدار قمانون الضرائب على الدخل (م٣ من مواد الاصدار)، ومن ثم أصبحت هذه الضرية غير مستحقة من تاريخ العمل بالنص الأخير.

١٩٧- (٥) الضرائب المحلية:

١- كان القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية يعطى الحق لتلك المجالس في أن تفرض في دائرة اختصاص كل منها رسوما إضافية على الضريبة على المعقارات المبنية بنسبة معوية لم يحددها القانون، وفي البلاد التي لم تقرر فيها هذه الضريبة كانت الرسوم تفرض بنسبة معوية من القيمة الإيجارية السنوية، وكان يجوز للمجلس أن يعفى المقارات المبنية من هذه الرسوم الإضافية إذا كانت لاتتجاوز ٢٠٥ مليما سنويا (م١/٣٥) من القانون)

ولم يكن قرار المجلس فيما يتعلق بالرسوم المذكورة نافذا إلا بعد مصادقة وزير الشئون البلدية والقروية (م٣٦ من القانون).

٢ – أما بالنسبة للمجالس البلدية للقاهرة والاسكندرية وبور سعيد فكان لها سلطة فرض رسوم على المقارات المبنية في دائرة اختصاصها في حدود ٢٢١/ على الأكثر من القيمة الإيجارية للمقار(١١) وكنان تنفيذ هذه القرارات موقوفا على تصديق رئيس الجمهورية.

وهذه الرسوم في الحقيقة ضرائب مباشرة على الدخل العقارى، كالضرية على العقارات المبنية (٢).

- (۱) القانون رقم ۱٤۵ لسنة ۱۹٤۹ بإنشاء مجلس بلدى لدينة القاهرة (۱۲ معدلة بالقـانون (۲۲ لسنة ۱۹۵۰) – القـانون رقم ۹۸ لسنة ۱۹۵۰ بشأن الجملس البلدى لمدينة الاسكندرية (م ۲۱ معدلة بالقـانون رقم ۲۱۶ لسنة ۱۹۵۱) – القـانون رقم ۱۱۶۸ لسنة ۱۹۵۰ بشأن الجملس البلدى لمدينة بورسعيد (م ۲۱ معدلة بالقانون رقم ۲۸۷ لسنة ۱۹۵۰).
- (۲) الدكتور محمود رياض عطية الوسيط في تشريع الضرائب طبعة سنة ١٩٦٩ ص١٧٥٠.

وقد ألغى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ والقوانين الخاصة بالمجالس البلدية للقاهرة والاسكندرية وبور سعيد بالقانون رقم ١٩٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية، ونصت المادة ٣٩ من القانون الأخير على أن تشمل موارد مجالس المدن الضربية على العقارات المبنية الواقعة في دائرة اختصاص المجلس والضرائب الإضافية المعلاة عليها ما عدا ضربية الدفاع ثم تكرر هذا النص في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥، والقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٥، (م٥١)، والقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩).

۱۹۸- (۲) الرسم الإيجاري:

خولت قوانين إنشاء المجالس البلدية لمدن القاهرة والاسكندرية وبورسعيد هذه المجالس الحق في فرض رسم إيجارى على شاغلى العقارات المبنية في دائرة اختصاصها لغاية £ ٪ على الأكثر من قيمتها الإيجارية.

فبالنسبة نجلس بلدى القاهرة نصت المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٤٩ على أن للمجلس الحق في أن يفرض في دائرة اختصاصه رسما إيجاريا يدفعه شاغلو المقارات المبنية بحد أقصى قدره ٤٪ من قيمتها الإيجارية، وباعفاء المقارات التي لانجاوز قيمتها الإيجارية ٢٤ جنيها في السنة من هذا الرسم.

وتطبيقا لهذا النص صدر قرار الهيئة الإدارية لبلدية القاهرة في ١٩٥٦/٣/٨ بفرض رسم بلدى على شاغلى المبانى قدره ٢٪ من القيمة الإيجارية لهذا المباني إذا جاوزت ٢٤ جنيها سنويا.

ولما صدر القانون رقم ١٧٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الإدارة المحلية عمم هذا الرسم فنص في المادة (٤١) منه على أن لمجلس المدينة أن يفرض هذا الرسم لغاية 2٪ على الأكثر من قيمتها الإيجارية^(۱)، ثم تكور هذا الحكم في القانون رقم ٥٦ السنة ١٩٧٥ بشأن نظام الحكم المحلم المحلم الحلى (م١٥) خامسا- ١٦)، ثم في القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الادارة المحلية (م١٥/سادسا-

فقد نصت المادة (١٥/سادسا- ١١) المشار إليها على حق الجلس الشميى المحلى للمدينة في أن يفرض في نطاقه رسما على الإيجارات التي يؤديها شاغلو المقارات المبنية الخاضعة لضريبة المباني لفاية ٤٪ على الأكثر من قيمتها الإيجارية وذلك مع مراعاة أحكام القانون المنظم للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، وعلى ملاك العقارات المبنية أو المنتفعين بها تحصيل هذا الرسم من شاغليها وأداؤه في مكاتب التحصيل في المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية.

ونصت المادة (٥٢) على أن يعفى من هذه الرسوم:

العقارات التي تشغلها الوزارات والمصالح والهيئات العامة والمجالس
 الشعبية المحلية والجمعيات والمؤسسات الخاصة المشهرة طبقا للقانون.

٢- العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية.

٣- العقارات المملوكة للدول الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل.

وطبقا للمادة (٥٣) لايكون قرار المجلس في شأن فرض هذه الرسوم نافذا إلا بعد موافقة المجلس الشعبي المحلى للمركز والمحافظ.

⁽١) وقد أعفى هذا القانون من الرسم المساكن التي لا يخاوز قيمتها الإيجارية السنوية المدوية المستوية المحمد على المحمد التي يشغلها الممول على هذا الميلغ (م ٢٠٤١). من القانون رقم ١٨٥ المستوية الإدارية لبلدية القاهرة فيما يختص بحد الإعقاء وخفضه إلى ١٨٨ جنيه (رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق المامة في ١٩٢٩/١١/١٤).

وهذا الرسم يعتبر ضريبة غير مباشرة من ضرائب الاستهلاك يدفعها شاغل المقار على إنفاقه جزءا من دخله في صورة إيجار(١).

ولما كانت المادة ۱۱ من القانون رقم ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱ قد أعقت اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بالقانون (أول يناير سنة ۱۹۸۲) مالكي وشاغلى المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشقت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ۱۹۷۷، من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، وذلك فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر والأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات، فإن مالكي وشاغلى المباني سالفة الذكر يخضعون للإعفاء من الرسم الإيجاري اعتبارا من أول يناير سنة ۱۹۸۷.

(أنظر بند ۲۱۲).

وقد قضت محكمة النقض باان:

1 - «النص في المادة الأولى من قسرار بلدية القساهرة العسادر في حدود - 1907/٣/٨ - والذي فرض رسما على شاغلى المبانى الواقعة في حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة يدل على أن رسم شاغلى المبانى الذي فرضته بلدية القاهرة بواقع ٢٪ من القيمة الإيجارية يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مع الأجرة الشهرية وملحقاته اعتبارا من ١٩٥٦/٤/١ ، وإذ حدد الحكم المطعون فيه القيمة الإيجارية بعد أن أجرى التخفيضات المقررة قانونا دون أن يحمل المطعون ضده الأول برسم الشاغلين بقرار بلدية القاهرة المؤرخ ١٩٥٦/٣/٨ الذي تمسك به الطاعن في شرح استثنافه الفرعي، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ۲۰ لسنة ٤٧٪ جلسة ٢٠/١)

٧- والنص في المادة الأولى من قرار بلدية القراه المسادر في

⁽۱) محمود رياض ص ۱۷۹.

١٩٥٦/٣/٨ والمنشور في الجريدة الرسمية بالعدد ٢٠ في ١٩٥٦/٣/٨. على أن يفرض على شاغلى المباني الواقعة في حدود اختصاص الجلس البلدي لمدينة القاهرة رسم بلدي قدره ٢٪ من القيمة الإيجارية لهذه المباني إذا جاوزت ٢٤ جنيها في السنة والنص في المادة الثالثة على أن و يقوم شاغل المكان سواء كان مستأجراً أو مالكا بأداء الرسم مقدماً إلى البلدية عن ستة أشهر كلطة خلال شهرى يناير ويوليو من كل سنة ، ونصت المادة الثامنة على العمل بهذا القوار اعتبارا من أول الشهر التالي لتاريخ نشره، أي اعتبارا من ١٩٥٦/٤/١ ، وكسان النص في المادة ٢/١٠ من القسانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ على إضافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إلى الأجرة، ثم نصت المادة ٣/١٠ على أن ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضُرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة ويدل على أن رسم شاغلي المباني الذي فرضته بلدية القاهرة بواقع ٢٪ من القيمة الإيجارية يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مع الأجرة الشهرية وملحقاتها اعتبارا من ١٩٥٦/٤/١، وإذ حدد الحكم المطعون فيه القيصة الإيجارية بعد أن أجرى التخفيضات المقررة قانونا دون أن يحمل المطمون ضمه الأول برسم الشاغلين المقرر بقرار بلدية القاهرة المؤرخ ١٩٥٦/٣/٨ الذي تمسك به الطاعن في شرح استثنافه الفرعي، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون إذ كان يتعين إلزام المستأجر بها بواقع ٢,٦ جنيه شهريا اعتبار من ١٩٥٦/٤/١.

(طعن رقم ۲۰ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢)

٣- ومفاد نص المادة ٢١ من القانون ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ المادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر في ٨ مارس سنة ١٩٥٦ الذي عمل به من أول أبريل سنة ١٩٥٦ أبريل سنة ١٩٥٠ أبريل سنة ١٩٥٠ أبريل سنة ١٩٥٠ أبريل سنة ١٩٥٠ أبريل سنة ١٩٥٨ أبريل سنة ١٩٠٨ أبريل سنة ١٩٠٨

شاغل المكان مستأجرا كان أم مالكا وأوجب على شاغلي العقارات أداء هذا الرسم إلى الملاك ليقوموا بتوريده إلى الجزانة العامة في المواعيد المحددة قانونا وقد سار المشرع على هذا النهج بالنسبة لعبء الالتزام بضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المباني المخصصة لغير أغراض السكني حين أصدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ الذي نفذ اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٨ وقرر في مادته الأولى تخصيل هذه الضريبة وذلك استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وقضى في مادته الثانية بأن عب. هذه الضريبة يقوم على شاغلي العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وأن عليهم أن يؤدوها إلى الملاك مع الأجرة المستحقة ليقوم هؤلاء الملاك بتوريدها إلى الجهة الإدارية المختصة في المواعيد المحددة قانونا. وإذا فمتى كان يبين مما سلف أن مستأجر المكان باعتباره شاغلا له هو الملتزم قانونا بأداء رسم الشاغلين الصادر بقرار بلدية القاهرة سالف الذكر والوفاء به إلى المالك ليقوم بتوريده إلى الخزانة العامة للدولة في المواعيد المحددة تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ معدلا بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ ويترتب على عدم وفاء المستأجر بهذا الرسم إلى مالك العقار المؤجر ذات النتائج التي نشأت عن الإخلال بالتزام دفع الأجرة).

(طعن رقم ۱۹۹۰/۱۱۹۹)

٤- ومفاد نص المادة ٢١ من القانون ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ المنتج ١٩٥٦ الذي عمل به من أول قرار بلدية القاهرة العمادر في ٨مارس سنة ١٩٥٦ الذي عمل به من أول أبريل سنة ١٩٥٦ أن المشرع جعل عبء الالتوام برسم الشاغلين يقع على شاغل المكان مستأجرا كان أم مالكا وأوجب على شاغلي العقارات أداء هذا الحرسم إلى المسلاك ليقوموا بتوريده إلى الخيزانة العامة في المواعيد المحددة،

وقد سار المشرع على هذا المنهج بالنسبة لعبء الالتزام بضرية العقارات المنية المقروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المبانى الخصصة لغير أغراض المسكنى حين أصدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٨ الذى نفذ اعتبارا من أول السكنى حين أصدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٨ الذى نفذ اعتبارا من أول أحكام القانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية، وقضى في مادته الثانية بأن عبء هذه الضريبة يقع على شاغلى العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وأن عليهم أن يؤدوها إلى الملاك مع الأجرة المستحقة ليقوم هؤلاء الملاك بتوريدها إلى الجهة الإدارية المختصة في المواعيد المحددة قانونا، وبيين مما سلف أن مستأجر المكان باعتباره شاغلا له والموقاء به إلى المائك ليقوم بتوريده إلى الحزاية القاهرة سالف الذكر والوفاء به إلى المائك ليقوم بتوريده إلى الخزانة العامة للدولة في المواعيد المحددة تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٩٤٥ لسنة ١٩٤٩ معدلا بالقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٦ معدلا بالقانون رقم ١٢٧ لمقار وذا التائج التي تنشأ عن الإخلال بالتزام دفع الأجرة ٤٠

(طمن رقم ۱۲۹۰ لسنة ٤٥٤ جلسة ١٦٩٠/١/١٩) ۱۹۹- (٧) رسم النظافة:

أجازت المادة ٨ من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو المقارات المبنية بما لايجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية، تخصص حصيلته لشئون النظافة العامة، ونصت على إنشاء صندوق للنظافة في كل مجلس محلى يفرض الرسم المذكور، تودع فيه تلك الحصيلة وغيرها 1ما يقرر للصرف على أعمال النظافة.

٢٠٠- رسم النظافة بمحافظة الاسكندرية:

بدأ فرض هذا الرسم بمحافظة الاسكندرية بموجب القرار رقم ١٩٨

لسنة ١٩٦٧ الصادر في ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٦٧ (الوقائع المصرية العدد ٢٨ في ١٩٦٨ المسادرة العدد ٢٨ في ١٩٦٨ بنسبة ٢٠٦ في القيمة الإيجارية. وأعفى من أدائه شاغلى العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية طبقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤، ويكلف ملاك المقارات أو المنتفعين بها بتحصيله من شاغليها شهريا وأدائه في المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية.

٢٠١- رسم النظافة بمحافظة القاهرة:

فرض هذا الرسم بمحافظة القاهرة بموجب القرار رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨ الصدادر في ١٩٦٨/٤/٦ (الوقائع المصرية العدد ٧٥ في ١٩٦٨/٤/٦) اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٦٨ بنسبة ٢١ من القيمة الإيجارية الإجمالية لهذا المبانى المتخذة أساسا لربط الضريبة العقارية (م١)، ويؤدى الرسم شهريا لملك المقار أو المنتفع به أن يؤدى الرسم مقدما مع قسطى الضريبة على المقارات المبنية وفي مواعيدهما إلى مأموريات الموائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن في حدود دائراتها المقار بموجب إيصال (م٥، ٦).

ويعفى من هذا الرسم شاغلو العقارات الآتية:

(أ) العقارات التي تشغلها الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ووحدات الإدارة المحلية وما يتبعها من مرافق عامة، وتخرج من نطاق الإعفاء شركات القطاع العام والوحدات الاقتصادية التابعة لها.

(ب) أماكن العبادة.

 (ج) الدور التي تشغلها السفارات والمفوضيات والقنصليات بشرط المعاملة بالمثل.

(د) العقارات المخصصة لمنفعة الأرض الزراعية المحيطة بها كآلات الرى المعدة لرى تلك الأراضي بدون أجر.

(هـ) المباني الملحقة بالجبانات بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر.

٢٠٢- قضاء محكمة النقض:

«لما كانت الدعوى قد أقيمت بطلب تحديد الأجرة القانونية وبرد ما دفع زائدا عن فترة امتدت إلى ما بعد العمل بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة والقاضى بفرض رسم النظافة، وكانت الأجرة القانونية تشمل إلى حانب القيمة الإيجارية الضرائب التى لايشملها الإعفاء المقررة بالقانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٦١ والرسوم ومنها رسم النظافة، وكان تحديد فوق الأجرة المدفوعة بالزيادة يقتضى خصم رسم النظافة باعتبار أن المستأجر هو الملزم به، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل إضافة رسم النظافة إلى القيمة الإيجارية توصلا منه لتحديد الأجرة القانونية وأغفل خصمه أيضا من فروق الأجرة، فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم ۱۸۰۰ لسنة ۱۵ ق جلسة ۱۹۸٦/۳/۲۱) الإعفاءات من الضراشب

٣٠٣- (١) الاعفاءات الضريبية في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١؛

صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات بتاريخ ١٩٦١/١١/٢ وعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢، ونص في مادته الأولى على أن:

د تعفى من أداء الضربية على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها: المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات. كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحده السكنية فيه على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات.

⁽١) الذكرة الإيضاحية للقانون.

وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ماخص الوحدة السكنية من الإعفاء.

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سالفة الذكرة.

وليس المقصود من هذا الإعفاء التخفيف عن كاهل الملاك، وإنسا القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين، ولذلك نصت المادة على خفض الإيجار للساكن بما يعادل ماخص الوحدة السكنية من الإعفاء. وبذلك تكون الدولة قد نزلت عن الضربية المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط(۱).

والمستفاد من هذا النص أنه قسم المباني إلى ثلاثة أقسام في صدد الإعفاءات الضريبية هي:

القسم الآول:

وهو معفى من كافة الضرائب العقاوية الأصلية والإضافية، ويخص المبانى التي لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات.

القسم الثانى:

ويعفى من الضربية الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية، ويخص المبانى التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنهات ولايجارز خمسة جنهات.

القسم الثالث:

وهو غير معفى من الضرائب أصلا وهو يخص تلك المباني التي يزيد

متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على خمسة جنيهات، مهما بلغ هذا المتوسط(١٠).

ويلاحظ في صدد هذه الاعفاءات ما يلي:

1 – أن هذه الاعفاءات عامة، تسرى على جميع المبانى، سواء مايخضع منها لقوانين الاستثنائية المتعلقة بإيجار الأماكن أو مالا يخضع لأى منها. فإذا كانت أجرة المكان خاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فإن تطبيق الاعفاء يكون بخصم قيمة الضرائب التى ورد عليها الإعفاء من الأجرة المحددة طبقا لتلك القوانين، أما إذا كانت الأجرة تخضع في تخديدها للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٦ أو القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٦٧ أو القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧ الم تطبيق الإعفاء يتم بعدم إضافة قيمة الضرائب المذكورة التى تخددها اللجان.

٢- إن هذا الإعفاء لايشمل سوى الضرائب الإضافية التي كانت سارية
 وقت صدور القانون المشار إليه، أما الضرائب الإضافية التي فرضت بعد ذلك
 فلا تدخل في هذه الإعفاءات.

وعلى ذلك فإن الإعفاءات لاتشمل ضرية الدفاع الثانية التي استحدثت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ وضرية الأمن القومي ورسم النظافة(٣).

غير أن مجلس الدولة كان قد أفتى - على خلاف ذلك - بأن الإعفاء يشمل ضريبة الدفاع الثانية، الأمر الذى حدا بالمشرع إلى التدخل لتقرير المكس بنص صريح، فأصدر القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ ونص فيه على إضافة فقرة بعد الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٨٨ لسنة

⁽١) فهمي الخولي ص ٥٣ وما بعدها.

⁽٢) مرقس جـ١ ص ٤٧١ ومابعدها- خميس خضر ص ١٧٣.

۱۹۹۲ الذى فرض ضريبة الدفاع الثانية تجرى على أن وتستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ويلزم بها المالك دون المستأجرة.

والملاحظ أن الفقرة المضافة قد جعلت الالتزام بضريبة الدفاع الثانية على المالك في جميع الأحوال، سواء أكان المبنى خاضعا للقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ أم للقوانين السابقة عليه، وهو حكم لايساير غرض الشارع بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ذلك أنه حرص في هذا القانون على مخديد أجرة الأماكن الخاضعة له بحيث يضمن للملاك حدا معينا صافيا من الربح نظير استغلالهم أموالهم في البناء، وذلك بالنسب الواردة بالمادة الأولى منه، كما حرص على أن يضيف إلى الأجرة قيمة الضرائب التي لايشملها الإعفاء المنصوص عليها في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث تكون جميع الضرائب التي لايرد عليها الإعفاء المذكور مستحقة على المستأجر لاعلى المالك ضمانا للربح الصافي الذي كفله للمالك، ومن ثم فإن مخميل المباني الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بالضريبة الثانية للدفاع يتضمن تعارضا بين نص الفقرة المضافة إلى المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ بالقـانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ والمادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ويقتضى الأمر رفع هذا التعارض بإعمال قواعد النسخ الضمني الذي تقضى بأن ينسخ القانون اللاحق القانون السابق فيما يتعارضان فيه إذا كان كل منهما قانونا خاصا أو قانونا عاما أو كان اللاحق خاصا والسابق عاما. أما إن كان العكس فيسرى اللاحق العام كقاعدة ويبقى السابق الخاص كاستثناء من تلك القاعدة، ولما كان نص القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ نص عام يشمل جميع فئات الأماكن المختلفة في حين أن نص القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ نص خاص بالأماكن الخاضعة له، فلا ينسخ النص العام اللاحق النص الخاص السابق نسخصا

ضمنيا، بل يبقى هذا النص الخاص طالما أنه لم يرد بنسخه نص صريح في القانون اللاحق، ويبقى هذا النص قائما باعتباره استثناء من حكم النص العام التالي له(١).

ولما كان القانونان رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ في تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن حلو القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ قد حذيا القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ في تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن الخاضعة لهما فإن التعارض يكون قائما أيضا بينهما ويهن القانون رقم ١٩٦١ لسنة ١٩٦٤ - إلا أنه نظرا لأن القانونين رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٧ خاصان - إذ يقتصر سريانهما على الأماكن التى تخضع لهما ولاحقان للقانون رقم ١٣١١ لسنة ١٩٦٤ وهو قانون عام فإنهما يعتبران ناسخين فيما يتعلق بالأماكن التى يسريان عليها، الحكم الوارد في القانون رقم ١٣١١ لسنة ١٩٦٤.

وبالبناء على ذلك فإنه يجب إضافة الضرائب الإضافية المشار إليها إلى القيمة الإيجارية التي يلزم بها المستأجر طبقا للقوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٣٧.

"- أنه بالنسبة لضريبة الجهاد المقررة بالقانون رقم ١٩٥٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن على ملاك المقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة في الوحدة منها على ٣ جنيهات والتي فرضتها المادة الثانية من القانون على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر - فإنه يبين من هذا النص - خلافه لما يسين من النص المضاف إلى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٨٨ لسنة التص المضاف إلى القانون رقم ١٩٨٨ لسنة ١٩٦٢ - أنه خاص بالمباني التي

⁽١) مرقس جــ ا ص ٤٧٣ وما بعدها.

خعضعت للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ فيعتبر ناسخا فيما يتعلق بالضريبة التي فرضتها المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٩ الللذا والمادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الللذا يقرران وجوب إضافة الضرائب التي لا يرد عليها الإعفاء إلى القيمة الإيجارية التي تحددها اللجان، فتكون ضريبة الجهاد مستحقة على ملاك العقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ١٩٦١/١١/٥ ولا يجوز لهم تخميلها للمستأجرين (١).

وتظل هذه الضريبة على عاتق الملاك في الأماكن التي يخضع تقدير أجرتها للقانون رقم 9 ٤ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك أن المادة ١٤ من القانون المذكور نصت في فقرتها الفائدة على أنه دومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضرية على المقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحدة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم وهذه الفقرة من شأنها الإبقاء على أحكام القانون رقم 1100 لمنة 1947 الخاص بضرية الجهاد.

٢٠٤- قضاء النقض:

1 - وذلك أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد أوردت قواعد خاصة بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة له تخالف تلك الواردة يقوانين إيجار الأماكن السابقة، وقد هدف الشارع منها - وعلى ما صرحت به المذكرة الإيضاحية للقانون - وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور التشريعات المتوالية في

⁽٢) مرقس جــ ا ص ٤٧٤ ومايعدها.

هذا الشأن، وتحقيقا لهذا الغرض اتخذ معايير عينية لتحديد الأجرة لاتخضع لإرادة المتعاقدين وإنما ترتبط بالمكان المؤجر فأوجب حسابها بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى باعتبارها تمثل صافى فائدة استثمار العقار، ونسبة أخرى من قيمة المبانى وحدها مقابل استهلاكها ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، فضلا عما يخص العين المؤجرة من الضرائب المقارية أصلية وإضافية وذلك مالم يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩

لما كان ذلك، وكان مؤدى هذا التنظيم المستحدث أن الشرع رأى أن يكفل للمالك ربحا صافيا منسوبا إلى مجموع التكاليف الرأسمالية ولذا فقد حمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة فضلا عن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وهو ما مقتضاه مخميل المستأجر كافة الضرائب الإضافية سواء ما ألقى عبؤها على عائقه أو على المالك، ولامجال لقصرها على ما فرض منها على المستأجر لأنه فضلا عما فيه من تخصيص للنص دون مخصص فإن الأمر لو اقتصر عليها لما كان المشرع في حاجة إلى تقرير اضافتها إلى القيمة الإيجارية طالما أن عباها يقع من الأصل على عاتق المستأجر ومن ثم يتعين إضافة كافة الضرائب الإضافية بما فيها ما كان مفروضا على المالك إلى القيمة الإيجارية وذلك ما لم يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . لما كان ما تقدم، وكان المقرر في قضاء هذه الحكمة، أنه لايجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام، لما في ذلك من منافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع القانون الخاص، فإن صدور القيانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ الممدل بالقيانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ بمضاعفة سعر ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، واشتماله على نص بالتزام المالك بها دون المستأجر، ثم صدور

القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي ونصه على أن تسرى في شأنها أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، لاينسخ ما أوردته المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من قواعد تقمضي بتحميل المستأجر كافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، لاشتمال القانونين الأولين على أحكام عامة تسري على كافة العقارات المبنية، بينما ينطوى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على قواعد حاصة بالأماكن الخاضعة له، يؤيد هذا النظر أن المشرع إذ فرض ضريبة إضافية للجهاد بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ وألقى عبأها على ملاك هذه الأماكن دون المستأجرين علل إفرادهم بهذا العبء حسبما أورد بمذكرته الإيضاحية بأنهم لايتحملون أية أعباء ضريبية بمقتضى القواعد السارية وقت صدوره، ولذا فقد رأى إشراكهم في الأعباء المالية العامة بفرض هذه الضرائب عليهم، لايقدح في ذلك تضمين المشرع المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قيدا بصدد تخميل المستأجر نصيب العين المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية مما مقتضاه عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم لأن المادة ٤٣ منه وقد نصت على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والمقررة على مخالفتها لقوانين إيجار الأماكن السابقة ومنها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فإنه لامجال لأعمال هذه القاعدة في نطاق الدعوى تبعا لخضوع عين النزاع لأحكام القانون الأخير.

لما كان ماسلف، فإن الحكم المطعون فيه يكون صحيحا فيما انتهى إليه من تحميل الشركة الطاعنة ماخص العين المؤجرة من ضريبتى الدفاع والأمن المومى ويكون النمى عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس.

(طعن رقم ۱۹۲ لسنة ١٤٥ جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

٧- والنص في المادة الأولى من القانون رقم ١٩٩٩ لسنة ١٩٩١ بتقرير الإعفاءات من الضربية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاءات والنص في المادة الأولى من التفسير التشريعي الصادر بالقرار رقم ١ السنة ١٩٦٣ المعدل بالقرار رقم ١ السنة ١٩٦٧ المعدل بالقرار رقم ١ المناء هذه المحكمة على أن المشرع أعفى من أداء الضربية على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأحرى المساكن التي لايزيد متوسط الإيجار الشهري الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات كما أعفى من للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات، بحيث يقع عبء للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازيها بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، وجعل المناط في تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التي تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة، على أن يعول في عدد الحجرات بالوصف الوارد في دفائر الحصر والتقديرة.

(طعن رقم ۲۰ أسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢)

٣- دنص المشرع في المادة الأولى من القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على الدومة على المعقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لايزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة المسكنية فيها على ثلاثة جنيهات ثم أصدر من بعد ذلك القانون ١٠٨ لسنة ١٩٦١ الممدل بالقانون رقم ١٣١١ لسنة ١٩٦١ وأورد بالمادة الأولى النص على أن ويرفع إلى الضعف معر الضريبة الإضافية للدفاع المقررة بالقانون رقم ٧٧٧ لسنة ١٩٥١ المشار إليه وتستحق هذه الزيادة في الضريبة على المقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦١ ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر وجاء بالفقرة الأولى من المادة الثانية من المالك دون أن يحملها للمستأجر وجاء بالفقرة الأولى من المادة الثانية من

من هذا القانون النص على أن دتسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد بالنصبة للإيجار السنوى للأراضى الزراعية والمقارات المبنية اعتبارا من أول يوليو سنة 1978. وأعقب ذلك إصدار القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة الأمن القومى المعدل بالقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٧ و جاء في بيان تقرير هذه الضريبة بالبند ثانيا من المادة الأولى النص على أن تقرر دهذه الضريبة بنسبة ٢٪ من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التي لايزيد متوسط الإيجار الشنوى للعقارات المبنية التي لايزيد متوسط الإيجار الشنوى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات شهريا ، ونصت المادة الثانية من ذات القانون على أن وتسرى الضريبة المقررة اعتبارا من أول يوليو سنة ٢٩٦٧، ومؤدى هذه النصوص مجتمعة خضوع العقارات المبنية المعفاة من الضرائب الأصلية والإضافية بمقتصني أحكام القانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦٧ للزيادة في ضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومي وهما ضريبتان استحدثتا بقانونين لاحقين أولهما القانون رقم ١٩٦٧ لسنة ١٩٦٧ ويلتزم ملاك المقارات بها دون المستأجرين القانون رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٦٧ ويلتزم ملاك المقارات بها دون المستأجرين العانون برقم ١٩٦٧ لسنة العارية المحدد لسرياتهما بهذين القانونين.

(طعن رقم ۸۱۷ لسنة ١٤٥٤ جلسة ١٩٨٨/٢/١١)

 3- «الوحدات المؤجرة التي يزيد متوسط أجرتها الشهرية للحجرة الواحدة وما في حكمها على خمسة جنيهات والوحدة غير المقسمة إلى حجرات التي نزيد أجرتها عن هذا المبلغ. عدم تمتمها بالإعفاء الضريبي م ١ق١٩٥ لسند ١٩٦١ (مثال تمتع الجراج بالإعفاء الضريبي).

> (طعن رقم ۲۲۲۳ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۳/۵/۱۳) (طعن رقم ۲۱۷۱ لسنة ۲۳ق جلسة ۱۹۹۳/۱۱/۲۹

- كيفية احتساب الإعفاءات المقررة في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١.
 ا في حساب متوسط أجرة الحجرة بالوحدة السكنية لمرفة ما إذا كانت

تسرى عليها الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ كلها أو بعضها، يعول بالنسبة إلى الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له التي أدمجت فيه على الإيجار الملون بدفاتر الحصر والتقدير الذي اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد ال-٢٪ مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك (المادة الأولى من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١) - أما بالنسبة للأماكن التي مخدد قيمتها الإيجارية وفقا لأى من القوانين ٢٤ لسنة ١٩٩٧، ٢٥ لسنة ١٩٧٩، ٢٩ لسنة ١٩٧٧، مفتضى غذه القوانين.

 ٢ - تعتبر المبانى المنشأة أصلا لتكون فنادق مبانى غُير سكنية مادامت مستعملة في هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية دم؟ من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١).

٣- تعبتر الجراجات وحدات غير سكنية (م ٢/٥ من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١).

٤- يحدد عدد الحجرات بالوحدات السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحجمر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ المعدل بالقرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٣).

وقد قضي باان:

١- واللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ أصدرت القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ونصت المادة الأولى منه على ما يأتى: فقرة ثالثة للمادة (١) من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ فى شأن نفسير أحكام القانون رقم ١٩٦٩ فى شأن نفسير أحكام القانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦٩ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه نصها كالآنى: وويشترط فى

جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه ومفاد ذلك أنه إذا كان الوصف في دفاتر الحصر والتقدير غير مطابق للواقع وقت إجراء الحصر، فلا يعتد به ويجب تصحيحه حتى يمكن تطبيق الأحكام التي استحدثها المشرع بالقانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٦١ في شأن تخديد وعاء الضريبة وسعرها، وليس من شك في سريان هذا الحكم أيضاً على الحالات التي ثبت فيها عدم وجود وصف لمشتملات المقارات في تلك للفاتر، ذلك لأنه لايمكن تطبيق أحكام القانون المشار إليه على تلك المقارات تطبيقا سليما إلا بعد تخديد عدد الحجرات بالوحدات السكنية وغير المكنية الموجودة فيها بعد إذ تغير وعاء الضرية على المقارات المبنية وصارت السكنية بدلا من القيمة الإيجارية للحجارية للحجرة في الوحدة السكنية أو غير السكنية بدلا من القيمة الإيجارية للعقار برمته.

(الحكمسة الإدارية العليسا طِعن رقم ١٩٥ لسنة ١٣ ق جلسسة

٧- ومفاد المادة الأولى من القانون وقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، وفي المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا، أن المشرع أعفى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للمحرة بالوحدة السكنية فيها على المعات ولايجاوز خمسة جنيهات، بحيث يقع عبء التخفيض على عائق الخزانة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها، وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، وجعل المناط بالإيجار الشهرى الإجمالي المدون بدفاتر المحسر والتقدير دون استبعاد شيء منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لإمكان استخراج متوسط الإيجار الشهرى ما يتحمله المالك من مصروفات لإمكان استخراج متوسط الإيجار الشهرى المحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات، ودون اعتداد بالأجرة الفعلية للمحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات، ودون اعتداد بالأجرة الفعلية

المشار إليها في المقد أو التي جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت في دفاتر الحصر والتقدير، ولما كان الثابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الإيجارية الإجمالية المثبتة بها هي مبلغ ٣٥ جنيها و٠٠٥ مليم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة في عقد الإيجار بعد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط الحجرة في هذه الوحدة، فإنه يكون قد خالف القانون».

(نقض طَمن رقم ۵۳۷ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧/٧/٣/٢٣)

" - مفاد تص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمدل الأولى من التفسير التشريعي الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المساكن التي لايزيد متوسط الإيجار الشهرى المسهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات، كما أعفى من الدوحدة السكنية منها على ثلاث جنيهات ولايجاز خمسة جنيهات ولا المسكني وأن ذلك الحكم يسرى على المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكني وأن ذلك الحكم يسرى على المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكني بحيث يقم عبء التخفيض على عائق الخزائة العامة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازيها بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين، وجعل المناط، في تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات المن تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات، على أن التي تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات، على أن التي عند الحجرات بالوصف الوارد في دفاتر الحصر، إذ كان ذلك وكان المنت الرسمي المستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستغناف أن العين

نؤجره موصوع النزاع هي مبني مكون من طابقين وفي كل طابق عدد من المجرات، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر كل طابق وحدة مستقلة تزيد أجرة كل منها على حمسة جنيهات ولانتمتع بالإعفاء الضريبي ولايسرى على أجرتها التخفيص مع أنه كان واجبا عليه مراعاة عدد الحجرات في كل وحدة ويحسب على أساسها الضريبة والإعفاء منها، فإنه يكون قد خالف القانون».

(نقض طمن رقم ۳۸۰ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠)

٢٠٦- استثناء بعض الأماكن من الإعفاءات:

نص على هذا الاستشناء القسرار بقانون رقم 61 لسنة ١٩٦٨ (١٠). فمقتضى المادة الأولى منه تستثنى من أحكام القانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦١ المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن والتى لايجاوز متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بها خمسة جنيهات، متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية وتخسب هذه الضرية طبقا لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للمقارات المبنية مع مراعة حكم القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه.

وبقع عبء الضربية المشار إليها على شاغلى هذه المقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين، وعليهم أن يؤدوها لملاك العقارات المذكورة مع الإيجار المستحق عليهم، وعلى هؤلاء الملاك أداؤها إلى الجهة الإدارية الختصة بربط وتخصيل الضربية حسب الأوضاع وفي المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ (م٢).

وقد عمل بالقانون رقم؟ ٤ لسنة ١٩٦٨ الذى قرر هذا الاستثناء اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٦٨ (م٥).

⁽١) الجريدة الرسمية في ١٩٦٨/١٠/٣ العدد ٤٠.

والحكمة من هذا الاستثناء أن الإعفاءات التى قررها القانون وخفض الأجرة بقيمتها لصالح المستأجرى الأجرة بقيمتها لصالح المستأجرى المساكن باعتبار السكن مرفقا أوليا لاغنى عنه لكل إنسان وينبغى العمل على توفيره للجميع بأجور مقبولة رخيصة، وأن حكمة هذا التيسير تتفى بالنسبة إلى مستأجرى الأماكن المشار إليها لأنها تؤجر في نشاط يدر على أصحابها ربحا يتفى مع مستوى المعيشة.

وفي هذا قضت محكمة النقض باان:

واستبان للمشرع انتفاء حكمة التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكنى، أخذا بأن هؤلاء يزاولون نشاطا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة. فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكامه، بحيث لايتمتم ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ ، فأصبح واجبا عليهم تأديتها لخزانة الدولة وبالتالى فلا إلزام عليهم بتخفيض الأجرة لصالح المستأجرين لهذه الأماكن بالذاته.

(طعن رقم ۲۰ أسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢)

٢- (لما كان القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ قل صدر بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية، إذا أعفى الملاك، وهم الملزمون أصلاً بها من أدائها سواء كانت المبانى منشأة أصلا لأغراض السكن أو لغيرها من الأغراض، وذلك مقابل قيام الملاك بتخفيض الأجرة بما يوازى الإعفاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، إلا أن المشرع ما لبث أن تبين انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكن أخذاً بأن هؤلاء يزاولون نشاطاً يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة، قأصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء المساكن التي تؤجر لغير الميشة، قأصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء المساكن التي تؤجر لغير

السكن من أحكام القانون ١٩٩٩ لسنة ١٩٩١ رسرت لايتسب ملائل ال الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها، وأصبح واجبا عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور وابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ – تأديتها لحزانة الدولة، وانتفى بالتالي التزامها بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المستأجرين بما لازمه حقهم في تقاضى ذات الأجرة قبل تخفيضها بما يوازي الإعفاء من الضرائب الذي أورده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وإذ كانت الضرائب العقارية يلزم بها المالك دون المستأجر فلايحق للمالك مطالبة المستأجر بها، حتى وبعد صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨، وإنما ينحصر حقه في المطالبة بالأجرة التي كانت سارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن عين النزاع وهي محل مؤجر لغير غرض السكني لقاء أجزة قدرها جنيهان شهرياء وأنه قد صار تخفيضها بنعا يوازي . الإعفاد من الصرائب طبقة للقانون ١٦٩١ لسنة ١٩١١، وأنه يني للمالك وفي أثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ الطالبة بالأجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق في مطالبة المستأجر بالإضافة إلى الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ بالضرائب العقارية التي يلتزم بها المالك. وكان التكليف بالوفاء من المطعون ضده إلى الطاعن قد تضمن التنبيه عليه بوفاء الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالإضافة إلى مبلغ معين يمثل الضرائب العقارية رغم أنها مستحقة عليه، فإن التكليف يكون شمل ما يزيد على الأجرة المستحقة قانونا بما يصمه بالبطلان مما كان يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى. .

(نقض طمن رقم۸٤۷ لسنة ٥٩٪ جلسة ١٩٨٥/٤/١٠)

 ٣- (أ) - ومفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨
 يدل على أن المشرع ألزم شاغلى العقار المستغل لغير السكني بعبء الضريبة المقاربة استثناء من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذي قرر الإعماء منها يس لد على عاتن شاغل الشار أيا كانت صفته في شغله سواء كان مالكا أو مستأجرا أو حائزا للمقار أو صاحب حق سكنى أو حق الانتفاع، وسواء كان يشغله خاليا أو للاستغلال في أى نشاط بخارى أو صناعى أو سهاء كان يشغله خاليا أو للاستغلال في أى نشاط بخارة شاغلى هذه المقارات في المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ عامة ومطلقة يغير تحديد أو تخصيص ولايغير من ذلك عبارة وملاكا كانوا أو مستأجهين التي أوردها المشرع في هذا النص بعد العبارة السابقة، إذ أن تلك العبارة جاءت على سبيل البيان والمثال فقط لاعلى سبيل الحصر والتخصيص والقول بغير على سبيل البيان والمثال فقط لاعلى سبيل الحصر والتخصيص والقول بغير ذلك يؤدى إلى استبعاد الشاغلين غير الملاك والمستأجرين من عبء الضربية وهو مالم يكن يقصده المشرع أو

(ب) - إذا كان البين من الأوراق أن عين النزاع فندق مؤجر لفير غرض السكنى عملا بالتفسير التشريعي العمادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ ، وكان الطاعن شاغلا هذا المبنى غير السكنى، فإنه يلزم بأداء الضرية المفروضة على هذا العقار ولايغير من ذلك حضوع الملاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضدهما لأحكام القانون المدنى أو قانون إيجار الأماكن أو القانون التجارى الدى يعتبر المتجر من الأموال المنقولة طالما شغل المقار لغير السكنى، فلكل من القانون الذي يغرض الضرية من القانون الذي يغرض الضرية مجال ونطاق تطبيقه على .

(طمن رقم ۱۷۸۱ ۱۵ جلسة ۱۹۹۱/۷/۱۱

٤ - الأماكن المؤجرة لغير السكنى عدم تمتعها بالإعفاء الضريبي على العقارات المبنية. ق\ ١٩٦١/١٦٩، ١٩٦١/١٦٩ والمادتان ٦٦، ١٦، ١٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(انه رام ۱۹۵۷ ليه ۱۹۱ علي ۱۱۹۱۴)

٧٠٧-وقف الاستثناء بالنسبة الحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس:

نظرا لظروف العدوان الاسرائيلي وتطبيق نظم التهجير الإجباري على. أهالي محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس مما أدى إلى خلو الغالبية العظمي من العقارات الواقعة بهذه المحافظات من شاغليها، والحيلولة دون تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ هناك، فقد صدر القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ ونص في مادته الثانية على وقف تطبيق أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ على ممولي محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى إزالة آثار العدوان وعودة الظروف الطبيعية إلى حالتها بالمحافظات المذكورة، ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور.

وقسد صدر قسرار وزير الماليسة رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٧٩ (١) باعتبار ١٩٧٩/١٢/٣١ تاريخا لإزالة آثار العدوان بمحافظتي بورسعيد والاسماعيلية، وقرار وزير المالية رقم ٣٤٣ لسنة ١٩٧٩ (٢) باعتبار ذات التاريخ السابق تاريخا لإزالة آثار العدوان بمحافظة السويس.

٢٠٨- (ب) الإعفاءات الصّريبية في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

نصت المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه ١.... ومع مراعاة الإعضاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع علم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية (١) الوقائم المصرية العدد ٤٧ في ١٩٨٠/٢/٢٥.

⁽٢) الوقائع المصرية العدد ٤٧ في ١٩٨٠/٢/٢٥.

ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة. والواضح من النص أنه لم يضف إعفاءات جديدة إلى الإعفاءات السابقة.

(راجع أيضا بند ٢٠٣ وما يعده وأنظر البند التالي وما بعده).

٧٠٩- (ج) الإعفاءات الضريبية في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؛

النص القانوني:

LUCG FF:

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٩٩٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضربية على المقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضربيية المقررة بالقانون رقم ١٩٦٨ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب المقاربة الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للفرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية. كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشقت قبل أول يناير سنة ١٩٦٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي».

ובונה עד.

وتسرى الإعضاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول بناير سنة ١٩٦٩/٨/١٨ على المساكن المنشأة أو المشخولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأحرة وفقا لأحكام هذا القانون.

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات، أما إذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات فيعفى شاغلو المساكس من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية .

٢١٠- (حكام الاعفاءات:

يمكن تقسيم الإعفاءات المنصوص عليها في المادتين سالفتي الذكر إلى ست فئات على النحو التالي:

الفئة الاولى:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٦ اسنة ١٩٦٩)- وهذه المساكن تظل محكومة بالإعفاءات الواردة بالقانون رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦١.

الفئة الثانية:

وتشمل المساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٩٦٨/٨٨ وقبل ١٩٧٨/٩/ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٧) والتي يزيد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولايجاوز خمسة جنيهات.

وبعفى شاغلو هذه المساكن من الضرائب المقارية الأصلية والاضافية. وفى الواقع أن هذه الفئة من المساكن سبق إعفاؤها من الضريبة الأصلية بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ولم يكن هناك داع للنص على إعفائها ثانية من الضريبة.

الفئة الثالثة:

وتشمل المساكن التى أنشقت أو شغلت لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وقبل ١٩٧٧/٩/٩ والتى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولايجاوز ثمانية جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من الضرائب الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية.

ويسرى هذا الإعفاء اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧، أما الفترة السابقة على هذا التاريخ فلا تخضع للإعفاء.

الفئة الرابعة:

وتشمل المساكن التي أنشئت أو شفلت لأول مرة بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (أي ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩) والتي لا يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من أداء الفضرائب المقارية الأصلية والإضافية.

الفئة الخامسة:

وتشمل المساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (أي اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩)، ويزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيها على ثمانية جنيهات شهريا ولم يجاوز عشرة جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من أداء الضرائب الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية.

الفلة السادسة:

وتشمل العقارات المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤. وهذه العقارات يعفى أصحابها من ضرائب الدفاع والأمن القومي. والملاحظ أن عبء ضرائب الدفاع والأمن القومى يقع على عانق المستأجرين دون الملاك بالنسبة للعقارات المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون وقم ١٩٢١ لسنة ١٩٤٧ طبقا للقوانين التي فرضت هذه الضرائب، ومن ثم فإن النص على إعفاء أصحاب هذه العقارات من الضرائب المذكورة لم يكن له ثمة مبرر.

وإذا كان لابد من إعمال هذا النص لأن إعمال النص أولى من إهماله، فيمكن القول بأنه ينطبق على الحالات التي يكون فيها البناء المنشأ قبل 195٤/۱۱ لايخضع لأى سبب كان لحكم المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي جمدت أجرته على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ففي هذه الحالات تنعدم العلة التي من أجلها قررت القوانين التي فرضت ضرائب الدفاع والأمن القومي نقل عبثها من على عاتق المالك إلى عاتق المالك إلى عاتق المالك إلى الأصل في خات المالك مازما بهذه الضريبة، وحيئذ يرد عليه الإعفاء سالف الذيء وهي, حالات نادرة (١٠).

ومما بخدر الاشارة إليه أن المادة ٦٦ نصت على أن حكمها لايخل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، مع أن المسلم به في الفقه والقضاء أن الإعفاء الوارد بهذا القانون لايسرى إلا على الضرائب السارية وقت صدوره ومن ثم فإن النص يفسر بأن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقيد بهذا المبدأ، ومن ثم فلا يسرى الإعفاء على الضرائب الإضافية التي استحدثت بعد هذا القانون كضريبتى الدفاع والأمن القومي ورسم النظافة، وقد نصت المادة المذكورة صراحة على أن حكمها لا يخل بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في مأن النظافة العامة.

(راجع أيضا يند ٢٠٣).

⁽١) مرقس جدا ص ٤٩٤ ومايعدها.

و<u>د. ق</u>ضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٣/٢/٢٣ في الطعن رقم ٩١٠ لسنة. ٨٤ ق بان:

ولما كانت المحلات المؤجرة لغير أغراض السكنى مستثناة بمقتضى القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٨ من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن نصت على عدم الإخلال بأحكام القانونين سالفي الذكر قد قصرت بدورها تلك الإعفاءات على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد بالإعفاءات من ضرائب المقارات المبنية المستحقة عليها وإذ كان البين من تقرير مكتب خبراء وزراء العدل أنه بعد أن ألبت أن الدور محل النزاع قد أنشيء وشغل عام ١٩٧٧/١٧ وأنه مكون من الذي عشر دكانا مؤجرة للمطمون ضدهم للاستغلال التجاري أو الصناعي أو المهني قد انتهى رغم خالة أنها لاستقيد من الإصلية والإضافية من شهر يناير ١٩٧٧ وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المذكور، فإن الحكم المطمون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المذكور، فإن الحكم المطمون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المذكور، فإن الحكم المطمون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المداكور، فإن الحكم المطمون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المداكور، فإن الحكم المطمون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المداكور، فإن الحكم المطمون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المداكور، فإن الحكم المطمون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المداكور، فإن الحكم المطمون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء المداكور، فإن الون وأخطأ في تطبية الهداكور، فإن الحكم المطمون فيه وذ ساير وضائل القانون وأخطأ في تطبية الهداكور.

٢١١- كيفية إضافة الضرائب واجبة الآداء من المالك إلى القيمة الإيجارية:

أوجبت المادة ١٤ مراعاة الإعضاءات المقررة في شأن الضريبة على المقارات المبنية المقررة بالقانون رقم ١٦٦٩ لسنة ١٩٦١، وليس مفاد ذلك أنه في تطبيق أحكام هذا القانون يسرى ما نص عليه من خفض الإيجار بمقدار الإعفاء، ذلك أن الإيجار محدد بنص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتحديد

المائد الصافى الذى يحق للمالك أن يقتضيه من المبتى الذى استثمر فيه ماله بواقع ٧٪ من قيمة المبانى مقابل بواقع ٧٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، وعلى ذلك فلا محل لافتراض المغالاة فى ذلك الإيجار المحدد طبقا للقانون، وإنما تكون مراعاة الإعفاءات المشار إليها متحققة بالنسبة للمبانى الخاضعة للقانون بمجرد عدم تعلية الضرائب على القيمة الإيجارية التى تخدد وفقا لأحكامه، وذلك بالنسبة للمقارات التى تتوافر فيها شروط الإعفاء وفقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٩١ المشار إليه (١٠).

وبالبناء على ذلك فإن لجان عديد القيمة الإيجارية تقوم بتحديد الأجرة من العنصرين السابقين صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى، ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٧٪ من قيمة المبانى وتوزيمها على وحدات المبنى ثم احتساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة السكنية فإذا كان متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة السكنية لايجاوز ثمانية جنيهات فإنه يدخل فى حدود شريحة الإعفاء من الضرائب الأصلية والإضافية والضرائب الإضافية المناحه وتعفى هذه الوحدات من الضرائب الأصلية والضرائب الإضافية المتعلقة بها إعفاء كاملا، والمقصود بهذه المغرائب هى الضرائب الاي يلتزم بها المؤجر وليس المستأجر ومن ثم لايضاف إلى القيمة الإيجارية التى خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار لجان التقدير أية ضرائب أصلية أل إذا داد متوسط ليجار الوحدة على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات، فإن هذه الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية إعفاء كاملا

⁽١) الخولي ص ٥٧.

دون غيرها، وذلك بعد خصم ٢٠٪ من القيمة الإيجارية في مقابل الصيانة، أما إذا زاد متوسط إيجار الوحدة على عشرة جنيهات فإن الوحدة لاتتمتع بالإعفاء وتخضع للضرائب الأصلية والإضافية بعد خصم نسبة الـ ٢٠٪ سالغة الذكر.

وقد أخذت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ١٩٦٣/١/٢ (ملف ١٥/٢-١٥)، إذ ذهبت في نقواها إلى أنه يتعين تخديد قيمة الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة المحددة في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من القيمة الإيجارية المحددة وفقا للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٢ وذلك بعد استنزال ما يوازى ٢٢٠ من القيمة الإيجارية المشار إليها كمقابل للمصروفات التي يتكبدها المالك.

وقد أكدت الجمعية العمومية هذه الفتوى مرة أخرى بتاريخ ١٩٦٦/٢/١٦ (ملف ٣٧- ١٣٢/٢)، وأوضحت أن الضرائب ذاتها لاندخل في القيمة الإيجارية التي تعتبر وعاء للضرية العقارية.

(د) الاعفاءات الضريبية في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٢١٢- النص القانوني:

(1),11 Ball

«فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أوتنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية. ولاتدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

⁽١) واردة في ثالثا: في شأن التخفيف من أعباء الضربية على العقارات المبنية.

ولايسرى حكم الفقرتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات،(١٠).

> وتخلص أحكام الإعفاء المنصوص عليه في هذه المادة فيما يلي: ١- أن المباني من المستوى الفاخر لاتخضع لهذا الإعفاء.

٧- تخضع للإحله الباني المؤجرة لأغراض السكتي فقط

ولايسرى الإعفاء على الأماكن المعدة لممارسة نشاط بخلوى أو صناعي أو مهنى أو الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو ينسيونات.

٣- يسرى الإعفاء على المبانى التى أنشفت منذ ١٩٧٧/٩/٩ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، ولو كان الترخيص بإقامتها سابقا على هذا التاريخ، والمبانى التى تنشأ منذ العمل بالقانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٨١ أما الأماكن التى أنشفت قبل ١٩٧٧/٩/٩ فلا تخضع للإعفاء.

وبمقتضى القانون الحالى يعنى شاغلو المساكن من الضوائب الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة على خمسة جديهات، ولم يجاوز ثمانية جنيهات، ويعنى شاغلو المساكن من أداء الضرية الأصلية دون الضوائب الإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للفرفة الواحدة فيهه على ثمانية جديهات ولم يجاوز عشرة جنيهات.. أدى التطبيق المعلى إلى عدم وجود حالات ينطبق عليها الإعفاء الضريبي المشار إليه نظرا لارتفاع أثمان الأراضي، وزيادة تكاليف مختلف عناصر المبانى وأصبحت الضريبة المقلوبة تعالى عبقا تقيلا على طبقة المتأجرين خاصة إذا علم أن عبده الضريبة المقلوبة يزيف في بعض شرائحه على نصف القيمة الإيجارية.

لذلك فقد تضمن المشروع نصا بإعفاء المباني... وفي ذلك تعويض للمالك عن الخفض في العائد الاستثماري وفي نفس الوقت التنخفيف من أعباء المستأجرين من ذوى الدخول المحدودة.

⁽١) وقد جاء بالمذكوة الإيضاحية للقانون عن هذه الملحة أنه:

٤- يسرى الإعفاء من أول يناير ١٩٨٢.

٥- يشمل الإعفاء جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية.

ولكن لايشمل الإعفاء الرسم البلدي والرسم الإيجاري ورسم النظافة العامة.

وفي هذا المنت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بان:

ومفاد ما تقدم أن المشرع فرق بين نوعين من الضرائب المفروضة على العقارات المبنية (أ) الضرائب الأصلية وهي تلك التي فرضت بالقانون وقم ٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على العقارات واتخذت من القيمة الإيجارية لهذه العقارات وعاء لها (ب) الضرائب الإضافية وهي التي فرضت بقوانين أخرى غير القانون رقم ٥٦ لسنة ٥٤ واتخذت من وعاء الضريبة الأصلية (القيمة الإيجارية) وعاء لها ومنها على سبيل المثال ضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومي اللتين ألفيتا بالقانون رقم ١٩٨٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

ومن حيث أن المستقر عليه فقهاء وقضاء أنه ولتن كانت الضريبة تتفق مع الرسم في كونها فريضة مالية تدفع نقداً وبصفة نهائية للدولة إلا أن طبيعة المربية تختلف عن طبيعة الرسم من حيث أداة فرض كل منهما فالضريبة تفرض بقانون أما الرسم فيكفي أن يستند إلى قانون فالسلطة التنفيذية قد تحول من السلطة التشريعية سلطة فرض الرسم بلوائح أو قرارات إدارية، كما أن الضريبة تفرض على الفرد بدون مقابل أونفع خاص يعود عليه بمناسبة أدائها في حين أن الرسم يدفع مقابل الحصول على خدمة أونفع من جانب إحدى الإدارات والمرافق المامة، وعلى ذلك فإن صدور قانون بالإعفاء من ضريبة الإنصرف أثره بالضرورة إلى الرسوم التي قد تتخذ من وعاء هذه الضريبة المينة لاينصرف أثره بالضرورة إلى الرسوم التي قد تتخذ من وعاء هذه الضريبة

أساسا لفرضها مالم ينص القانون صراحة على ذلك لاختلاف طبيعة الضريبة عن طبيعة الرسم واستقلال كل منهما عن الآخر في أداة فرضه وأحكامه.

ومن حيث أنه في ضوء ماتقدم، فإنه ولئن كان القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه قد تناول المقارات الواردة به بالإعفاء من جميع الضرائب المقارية الأصلية والإضافية إلا أن ذلك لا ينصرف إلى الرسوم المفروضة على ذات المقارات ومنها رسم الشاغلين والرسم البلدى ورسم النظافة العامة، ذلك أن هذه الرسوم ليست من قبيل الضرائب الإضافية فضلا عن أن المشرع لم يتناولها بالإعفاء صراحة.

ومن حيث أنه مما يؤكد ذلك أن المشرع عندما قرر بالقانون رقم ١٦٩ السنة ١٩٩١ إصفاء المساكن الواردة به من أداء الضرائب على المقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المفروضة بقانون كضربية الدفاع وضربية الأمن القومى، لم يتعرض للرسوم البلدية أو المحلية المفروضة بناء على قانون الإدارة المحلية رقم يتما للمنة ١٩٥٠ بنظام المجالس المبلية، بل ترك هذه الرسوم للنظام القانوني الذي يحكمها لتمارس المجالس الحلية ملطتها المخولة لها بناء على القانونين سالفي الذكر في فرض الرسوم المبلية والبلدية وطبقا للأحكام الواردة في هذين القانونين»

(ملاب رقم ۹۱/۲/۷ جلسة ۱۹۸۳/۱۱/۱۲)

٦ يسرى الإعفاء على المالك والمستأجر على السواء والحكمة من سريانه على المالك تعويضه عن الخفض في العائد الاستثماري الذي أعطاه إياه القانون والحكمة من سريانه على المستأجر التخفيف من أعباء المستأجرين من ذوى الدخول المحدودة.

⁽١) منشور بمجموعة المستشار خيرى أبو الليل جـ ٢ ص٣٢٧ ومابعدها.

ويلاحظ أن الإيجار لن يخفض بالنسبة للمستأجرين بقيمة الضرائب، لأن الضرائب كانت عبارة عن التزام يضاف للأجرة المحددة وفقا للقانون والإعفاء يعنى رفع هذا الالتزم الإضافي عن المستأجرين، وتبقى الأجرة كما هي. ٧- لاتدخل إيرادات المساكن المعفاة في وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

وهناك شيء من التفصيل بالنسبة لعدم دخول إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد، ذلك أنه بتاريخ ١٩٨٦/٩/٧ صدر القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨١/٩/١٠ العدد ٣٧ (تابع)، ونصِ في المادة ٩٥ منه على أن: وتفرض ضريبة عامة على صافى الإيراد الكلى الذي يحصل عليه الأشخاص الطبيعيون. ويقصد بالإيراد في تطبيق أحكام هذا الباب الإيراد الخاضع لإحدى الضرائب النوعية بما في ذلك إيراد الأراضي الزراعية وإيراد العقارات المبنية ... الخه، وقد تصور البعض أن هناك تعارضا بين هذه المادة، وبين المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة الذكر، بمقولة أن المادة ٩٥ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ أدخلت إيراد العقارات المبنية حميعا في وعاء الضريبة العامة على الإيراد، بينما نصت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عدم إدخال إيوادات المباني- فيما عدا المستوى الفاحر- المؤجرة لأغراض السكني التي أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ في وعاء الضريبة العامة على الإيراد اعتبارا من أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون، وأنه لذلك يكون حكم المادة ١١ المشار إليه قد ألغي عملا بالمادة الثانية من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨٩ التي نصت على إلغاء كل حكم يخالف أحكام القانون المذكور.

وفى الحقيقة أنه ليس هناك أى تعارض على الإطلاق بين الماتقين. سالفتى الذكر، الأمر الذى يظل معه الإعفاء المنصوص عليه فى المادة ١١ والمشار إليه فيما تقدم- ساريا بعد العمل بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١. وتفسير ذلك أن المادة ٩٥ من القانون رقم ١٩٨٧ لسنة ١٩٨١ تفرض الضريبة المامة على الإيراد، على الإيراد الذي يخضم لإحدى الضرائب النوعية، والثابت أن المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ قد أعفت المبنى المشار إليها من كافة الفررائب العقارية الأصلية والإضافية أى أن هذه المبناني أصبحت غير خاضعة لأى ضريبة نوعية، وبالتالي غإنها طبقا للمادة ٩٥ المائر إليها لاتخضع لضريبة الإيراد العام، وقد قضت المادة ١٠٠ من القانون رقم ١٩٥٧ على أى شك قد يثور في هذه المسألة بنصها على أنه العام) على الإخلال بحكم المادة ٩٥ من القانون لاتسرى الضريبة (ضريبة الإيراد العام) على إيرادات معفاة من ضريبة نوعية، يضاف إلى ذلك أن المادة ١٥١ من القانون المذكور وقد نصت على أنه ولاتخل أحكام هذا القانون بما هو مقرر من إعفاءات ضريبية بمقتضى قوانين أخرى»، فإنها تكون قد أبقت على إعفاء إيراد المساكن المشار إليها من الدخول في وعاء المضريبة العامة على الإيراد.

٢١٣- تيسيرات في المعاملة الضريبية لمواطني محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء والبحر الاحمر ومطروح:

۱ – نصت المادة الأولى من القسانون رقم ۷۹ لسنة ۱۹۷۳ (۱) على التجاوز عما لم يحصل من كافة الضرائب والرسوم التى استحقت حتى آخر ديسمبر عام ۱۹۲۷ على بمولى محافظات يورسميد والاسماعيلية والسويس وسيناء والبحر الأحمر. ويدخل في هذه الضرائب والرسوم، تلك المفروضة على المقارات المبنية.

٧- نصت المادة الثالثة فقرة أولى من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٤ (٢)

⁽١) الجريدة الرسمية العدد ٣٤ في ١٩٧٣/٨/٢٣.

⁽٢) الجريدة الرسمية العدد ٣٠ مكرو (أ) في ١٩٧٤/٧/٢٩.

على إعفاء ملاك العقارات المبنية الكائنة بمحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس من ضربية المبانى وملحقاتها المستحقة على تلك العقارات حتى نهاية صنة ١٩٧٤ .

٣- نصت المادة الثالثة فقرة أولى من القانون ٣٩ لسنة ١٩٧٦ (١٠). على ان يمفى بمولو الفنرائب من كافة الضرائب والرسوم المقررة على المقارات المبنية الكائنة بمحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء المستحقة على تلك المقارات وذلك من أول يناير سنة ١٩٦٨ وحتى ديسمبر سنة ١٩٧٤.

٤- نصت المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لنسة ١٩٧٠ (١) على أن تسرى التيسيرات المقررة بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بالنسبة إلى مواطنى كل من محافظتى سيناء حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٠ على أن يعمل بهلا القانون من تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ (م٢)، ثم نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٦ (١) على أن تسرى على مواطنى محافظتى سيناء الإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الأولى والمادة الثانية والفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات.. وذلك عن الفترة من أول يناير رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ عيدسمبر ١٩٨١.

ثم نصت المادة الأولى من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٤ (المنشور بالجريدة الرسمية في ١٩٨٤/٣/٣١ العدد ١٣ (مكرر) على أن يستمر العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢، فيما تضمنه عن الفقرة الأولى من

⁽١) الجريدة الرسمية العدد ٢١ في ١٩٧٦/٥/٢٠.

 ⁽۲) الجريئة الرسمية العدد ٦ في ١٩٨٠/٢/٧.

⁽٣) الجريدة الرسمية العدد ١٠ في ١٩٨٢/٣/١١.

المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦، وذلك بالنسبة محافظة شمال سيناء، وحتى ١٩٨٤/١٢/٣١، ونصت المادة الثنانية على أن يعمل بهذا القانون من اليوم التالى لتاريخ نشره.

٥- نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٨١ (١) على أن تسرى على ممولى الضرائب بمحافظة البحر الأحمر التيسيرات والإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها في المادتين الأولى والثانية والفقرة الأولى من المادة الشالشة من القانون ٣٩ لسنة ١٩٧٦ وذلك في الحدود وطبقا للقواعد والأحكام المقررة في تلك النصوص.

٦ - نست المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨١ (بشأن سريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطني محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء على مجولي محافظة مطروح)(٢) على أن يعفي مجولو الفحرائب من كافة الضرائب والرسوم المقررة على المقارات المبنية الكائنة بمحافظة مطروح المستحقة على تلك المقارات وذلك من أول يناير ١٩٨٤ حتى آخر ديسمبر ١٩٨٧.

ونصت المادة الأولى من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٨٣ (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٠ في ١٩٨٣/٧/٢٨) على أن يستمر العمل بالإعفاءات الضريبية الممنوحة لمحولى محافظة مطروح بمقتضى القانون رقم ١٩٨٥ لسنة ١٩٨٨ بشأن سريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء على عمولى محافظة مطروح لمدة سنة أخرى اعتبارا من أول يناير حتى آخر سنة

⁽١) الجريدة الرسمية العدد ١٣ في ١٩٨١/٣/٢٦.

⁽٢) الجريدة الرسمية العدد ٣٥ مكرر (أ) في أول سبتمبر ١٩٨٠.

٣١٤ ـ جواز الاتفاق علي نقل عبء الضرائب:

تنص المادة ٣/٥٦٧، ٤ مدنى على أن:

دويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة.. إلخ.
 كل هذا مالم يقض الانفاق بغيره.

فقد جعلت الفقرة الثالثة من المادة الضرائب المستحقة على العين المؤجرة على عانق المؤجرة على عانق المؤجر، ويستثنى من ذلك بداهة الضرائب التي ينص القانون على تخمل المستأجريها(١).

وقد أجازت الفقرة الرابعة الاتفاق بين المالك والمستأجر على نقل عبء الفعرائب كلها أو بعضها من المالك إلى المستأجر (٢٧). فألقانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر آمرا فيما يتعلق بغرضها، إلا أنه لايمتبر كذلك فيما يتملق بتعيين الشخص الملزم بها. ولا يحول دون الاتفاق على نقل عبء الضربية، سوى أن يكون الاتفاق مخالفا لنص قانوني آمر أو ينبني عليه مخالفة الحد الأقصى للأجرة، إذ يكون الاتفاق في هاتين الحالتين باطلا، ومثل النصوص الآمرة:

١ المادة ٢ من القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ بفرض ضريبة الجهاد،
 فقد نصت على أن عبء هذه الضريبة يقع على المالك أو من له حق
 الانتفاع ولايحملها للمستأجر.

 ٢ - نص القانون ١٣٦ لسنة ١٩٦٤ الصادر بإضافة فقرة إلى المادة الأولى
 من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٢ بفرض زيادة ضريبة الدفاع إذ نص صراحة على أن هذه الزيادة يلزم بها المالك ولا يحملها المستأجر.

⁽۱) السنهوري جا ص ۲۹۳ وما بعدها.

⁽٢) الدكتور عبد المنعم البدراوي الإيجار والتأمين سنة ١٩٦١ ص ٥٨.

ولايمترض على ما تقدم بأن نص المادة ١٤ من القانون رقم 2٩ لسنة ١٩٧٧ (وما يقابله من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٧) ٢٥ لسنة ١٩٦٧) أوجب أن يضاف إلى القيمة الإيجارية ما يخص وحدات المبنى من الضرائب العقارية الأصلية أو الإضافية التى لايشملها الإعفاء، ذلك أن الأجرة المحددة وفقا لهذه المادة تمثل الحد الأقصى للأجرة التى يجوز للمؤجر أن يتقاضاها من المستأجر، فإذا تخمل المالك الضرائب الأصلية والإضافية التى لم يشملها الإعفاء فإنه يترتب على ذلك انخفاض الأجرة عن الحد الأقصى لما وهو أمر جائز قانونا.

ويشترط لصحة الاتفاق أن يكون المالك على بينة من حقيقة الأمر فيه، بحيث لو قبل المالك التحمل بعب، الضرائب اعتمادا على أنه سيتقاضى أجرة معينة ثم تغير الأساس الذى اعتمد عليه بطل اتفاقه على محمل عب، الضرائب(11).

وبالراي السابق قضت محكمة النقص فذهب إلى أنء

«ولان كان القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها، إلا أنه لايعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ما يخالف هذا التعيين وهو المستفاد من حكم المادة ٧٦٥ من التقنين المدنى وذلك طالما لم يتعارض مع نص القانون أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرة القانونية».

(طعن رقم ۹۰۹ لسنة ۱۹۵۸ جلسـة ۱۹۸۱/۲/۲۰ - ذات المبــداً طعن رقم ۱۹۰ لسنة ۱۹۶۳ جلسة ۱۹۷۷/٤/۲۰)

٧١٥- طبيعة التزام المستاجر باداء الضرائب والرسوم:

يلتزم المستأجر بأداء الضرائب والرسوم التي تضاف إلى القيمة الإيجارية

⁽۱) مرقس جدا ص ۵۰۱ ومابعدها،

للمين المؤجرة إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة، أى النص اعتبر الضرائب والرسوم من ملحقات الأجرة وتأخذ حكمها، ولذلك فهى تتبع الأجرة فى خضوعها للتقادم الخمسي(١).

٢١٦- قضاء النقض:

١- وإن النص في الفقرة الأولى من المادة ٣٧٥ من القانون الملني على الميتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المباني والأرض الزراعية ومقابل الحكر، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات، يلل على أن الضابط في هذا النوع من التقادم الخمسي هو كون الالتزام ثما يتكرر ويستحق الأداء في مواعيد دورية، وأن يكون الحق بطبيعته مستمرا لاينقطع، ولما كان مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٢٠ لمستم المناسبة ١٩٦٦ بتحديد إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هو أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت الضرائب المقارية على ما سلف بيانه في الرد على السبب الأول نمثل وقيمة مضافة، إلى على ما سلف بيانه في الرد على السبب الأول نمثل وقيمة مضافة، إلى

⁽۱) وقد ورد مقابل للفقرة الأخيرة من المادة ۱٤ التي أنت بهذا الحكم في القانون رقم ٧٥ لينه ١٩٩٩ والققرة الأخيرة من المادة ١٠٥ وإنما ثار الخلاف قبل صدور القانون الأخير فيما إذا كانت الضرائب والرسوم تأخذ حكم الأجرة أم ٧٠ فلمب رأى إلى أنها لاتأخذ حكم الأجرة ومن ثم فان الامتناع عن أدائها لايرتب حقا للمؤجر في اخلاء العين (كامل بدوى ص ٧٧ وما بعدها) بينما ذهب رأى آخر إلى عكس ذلك وأنها تأخذ حكم الأجرة (السنهورى جدا ص ١٩٧١، مرقس جدا الطيمة السابعة ١٩٧٧ ص ١٩٣٢ مصر الكلية في ١٩٦٠/١٠/٢٩ المدعوى ١٩٦٥ لسنة ١٩٩٠ ممنى) وقد أخدلت محكمة النقش بالرأى الأولى في حكم حديث لها صادر بتاريخ محكمة النقش بالرأى الأولى في حكم حديث لها صادر بتاريخ

القيمة الإيجارية، فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية، فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التي لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، لما كان ذلك وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل في الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذي يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها في حدود علاقته بها إلا أن المستأجر وحمده همو المذي يتحمل مبالغهما بحكم القانون في نطاق العلاقة التأجيرية التي تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٢٦ لسنة ٧،١٩٦٢ لسنة ١٩٦٥ على ما سبق- ولما كان ما تقدم وكانت الضرائب التي لم يشملها الإعفاء تضاف إلى القيمة الإيجارية التي تدفع في مواعيد دورية فإنها تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لاضريبة وكانت تتبع للأجرة في خضوعها للتقادم الخمسي كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة في عناصرها إذا كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الإيجار قائما، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى أن المبالغ المطالب بها لايسرى عليها التقادم الخمسي فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه في هذا الخوصص وحده على أن يكون مع النقض الإحالة،

(طعن رقم ۸۳ه لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

 والمستأجر، ومن ثم فإنها تخضع للتقادم الخمسي باعتبارها من الالتزامات الملحقة بالأجرة والمعتبرة من عناصرها ولها صفة الدورية والتجدد.

(طعن رقم ۱۹۲ لسنة ١٤٥ جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

٣- النص في الفقرة الأولى من المادة ٣٧٥ من القانون المدنى على أن «يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجلد ولو أقر به المدين، كأجرة المباني والأراضي الزراعية ومقابل الحكر، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات، يدل على أن الضابط في هذا النوع من التقادم الخمسي هو كون الالتزام عما يتكرر ويستحق الأداء في مواعيد دورية، وأن يكون بطبيعته مستمرا لاينقطع، مما ينوء الملتزم بحمله لو ترك بخير مطالبة مدة تزيد على خمس سنوات، وكان مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هي أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت الضرائب العقارية تمثل قيمة مضافة إلى القيمة الإيجارية فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التي لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل في الصريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذي يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها في حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحدُّه هو الذي يتحمل مبالفها بحكم القانون في نطاق العلاقة التأجيرية التي تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥ لما كان ما تقدم، وكانت الضرائب التي لم يشملها الإعفاء تضاف إلى القيمة الإيجارية التي تدفع في مواعيد دورية فإنها تأخذ حكمها، باعتبارها أجرة لاضريبة وكانت تتبع للأجرة

فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة من عنصرها متى كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الإيجار قائما، وإذ خالف الحكم المطمون فيه هذا النظر وذهب إلى أن المبالغ المطالب بها لايسرى عليها التقادم الخمسى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(طعن رقم ۸۲٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٩)

ثانيا: (حكام المادتين ١. ١٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٣١٧- الاهاكن التي تخضع في تقدير اجرتها للمادة الاولي من القانون: يشترط في الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لأحكام المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ توافر الشروط التالية:

١- أن يكون مرخصا في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون.

فيجب أن يكون مرخصا في إقامة الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لأحكام هذه المادة ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٦١ لسنة ١٩٨١ أي ابتداء من ١٩٨١ العبرة بتاريخ الترخيص وليست بتاريخ البدء في الإنشاء فإذا كان المبنى مرخصا بإقامته قبل العمل بالقانون المذكور لم يدأفي إنشائه إلا بعد العمل به، فإنه يظل خاضما لحكم المادة ١٤ من القانون رقم 1٩٤ لسنة ١٩٧٧ وقد تفيا المشرع من ذلك رد قصد المالك الذي حصل على ترخيص البناء في ظل القانون رقم 2٩ لسنة ١٩٧٧ ثم تراخى في إنشائه إنتظارا لصدور القانون الجديد والإفادة من أحكامه.

ويقاس على الأماكن المرخص بإقامتها ابتداء من تاريخ العمل بالقانون الجديد، تلك التى تنشأ منذ هذا التاريخ دون ترخيص، لأن إنشاء هذه الأماكن وتلك لم يبدأ إلا اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون الجديد.

٢- إن يكون مرخصا في إقامتها لا ُغراض السكني.

فلا تخضع لأحكام تخديد الأجرة الواردة بالنص، الأماكن المرخص في إقامتها لغير أغراض السكني كممارسة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني، أو لاستعمالها مخازل أو جراجات.

والعبرة في كون المكان مرخصا في إقامته لأغراض السكني أو لغيرها هو بطبيعة المكان في الترخيص بإنشائه بقطع النظر عما يخصص له أو يستعمل فيه بعد إنشائه (٢٠).

أما الأماكن المرخص في إقامتها لغير أغراض السكني فتظل طليقة من أى قيد على تخديد أجرتها، ولايحكمها سوى قانون العرض والطلب. وقد تغيا المشرع من ذلك تشجيع أصحاب رءوس الأموال على البناء، فضلا عن أن هذا الأماكن تدر على مستأجريها ربحا كبيرا بحيث لايضاروا من دفع الأجرة التي يحددها قانون العرض والطلب.

فإذا كان جزء من المبنى مرخصا بإقامته لأغراض السكنى بينما رخص بالجزء الآخر لغير أغراض السكنى، فإن الجزء الخاص بالسكنى هو الذي يخضم لأحكام التحديد القانوني لأجرة.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

١ - «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكني أو للإمكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٩٦١ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور. م! ق ١٩٣١ لسنة ١٩٨١ مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولاحجية لها علة ذلك.

(طعن رقم ۱۰۹۲ لسنة ۵۷ق جلسة ۱۹۹۲/۵۲۸)

⁽١) مرقس جــ اطبعة ثامنة ١٩٨٧ ص ٦٦٨.

٢ - «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكني أو للإسكان الفاحر بعد العمل بأحكام ق ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ . عدم خضوعها لقواحد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور. م١ق ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن. اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولاحجية لها. علة ذلك».

(طعن رقم ۳۱۲ لسنة ۳۱ في جلسة ۱۹۹٤/۱۲/۱

٣- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور م(١) منه. مؤداه تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كان لم تكن ولاحجة لها علة ذلك».

(طعن رقم ۲۷۲ کستة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۱/۱۲)

(طعن رقم ۳٤۳۰ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

3 - دالأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكني أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام ق ١٩٨١ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور. ١٥ منه. مؤدى ذلك.

(طعن رقم ۳۱۱۳ لسنة ٥٩ق جلسة ۱۹۹۵/۱۲/۲۶) (طعن رقم ۳۴۳۰ لسنة ٥٩ق جلسة ۱۹۹۳/۵/۲۰)

٥- دالأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض
 السكني أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
 عدم خضوعها لقواعد تخديد الأجرة الواردة في القانون المذكور. م١ق ١٣٦

لسنة ١٩٨١. مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولاحجة لها. علة ذلك.

> (طعن رقم ۲۲۰۷ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۲/۲۸۸) (طعن رقم ۱۹۹۲ لسنة ۲۵۵ جلسة (۱۹۹۲/۲۸)

وقد نصت المادة ٢٧ من القدانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن وتعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لاندخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية. ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريبة.

(أنظر في المقضود بهذه الأماكن يند ٢٢٩)

ومفاد هذا النص أن الأماكن المذكورة تعتبر مؤجرة لأغراض السكنى بالنسبة للمستأجرين المصريين، ومؤجرة لغير أغراض السكنى بالنسبة للمستأجرين الأجانب. وعند تأجيرها للأجانب يخضع ثلثا هذه الأماكن لأحكام تخديد الأجرة مع زيادة ٥٠٪ وفقا للمادتين ١، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١٠)، لأن المادة الأخيرة توجب في حالة تغيير استعمال المين إلى غير أغراض السكنى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠٪ للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وقد قضت الهكمة المستورية العلما يتاريخ ٢٩ ابريل سنة ١٩٨٩ في القضية رقم ٢١ لمنة ٧ قضائية ١٩٨٩ عند مستورية المادة ٢٧ سالفة الذكر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجارية على الأرباح التجارية

العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٦.

والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة لإخلالها بمبدأ المساواة بين ملاك المبانى الواردة بالنص وبين ملاك المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى (أنظر الحكم بأسابه كاملة في بند ٢٣٤).

والأسباب التى بنى عليها الحكم المذكور تؤدى أيضا إلى عدم دستورية نص المادة ٢٧ فى المسألة محل البحث، إلا أنه يلزم لذلك صدور حكم آخر من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة كلها أو بعدم دستوريتها فى النطاق الماثل.

٣- (لا تكون الاهاكن المرخص في إقامتها من المستوي الفاخر،

فقد استثنى النص صراحة الإسكان الفاخر من الخضوع لأحكامه. وقد أدخلت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب هذا الاستثناء على مشروع النص المقدم من الحكومة(١) استنادا إلى أن هذا المستوى من المبانى لا يتمتع بأى ميزة من الميزات التي كفلها القانون للمستويات الأخرى.

(راجع أحكام النقض المنشورة في الشرط رقم ٢)

فقال السيد العضو عبد الغفار أبو طالب

الدوازا ما بدأتا باستمراض نعى الفقرة الأولى من المادة (١) من المشروع نجد أن صدر هذه الفقرة هو عبارة وفيما عدا الإسكان الفاخرة فكأتنا بهذا الحكم نطلق العنان لهؤلاء الذين يوجهون أموالهم لبناء المساكن الفاخرة دون أن يوجهوا ولو قسطا منها لبناة المساكن التي يحتاجها أغلب أفراد وفعات شميناه وهم الشياب الكادح اللذي يتخرج من الجامعات ويحاول توفير مسكن يتزوج فيه. والغالبية العظمى من هؤلاء لايقدرون على استثجار وحدة سكنية في الإسكان الفاخر المنه.

⁽۱) وقد احتدمت المناقشة في مجلس الشعب عند نظر المادة، فطالب السادة الأعضاء: عبد الغفار أبو طالب وإبراهيم شكرى وصلاح أبو المجد وحسن حافظ وسعد شابي بحذف عبارة فيما عدا الإسكان الفاخر، الواردة بالنص ليخضع هذا المستوى من الإسكان لقواعد مخديد الأجرة.

وقال السيد العضو سعد شلبيء

أشار ومن هنا فعندما تقدر قيمة المبنى فإنها تقدر وفقا للضوابط التى أشار البيد المهندس وزير التممير والدولة للإسكان ومن هنا أقول إن إضافة عبارة: وفيما عدا الإسكان الفاخرة لايمكن أن تذكر فى هذه المرحلة بالذات، لأن ميزان الأجور في بلادنا حاليا قد اختل، فهناك طبقات قادرة يمكن أن تستأجر هذه المساكن الفاخرة حقيقة إلا أن هذا سيؤثر فى حجم الإسكان الذي النشده جميعا للرى الدخول المحدودة وانتهى فى الرأى إلى أننى أرجو الجملس عدا الإسكان الفاخر سيراعي تحقيق قيمته الإيجارية على المنافرة وذلك لأن الإسكان الفاخر سيراعي تحقيق قيمته الإيجارية وتكاليفه طبقا لما نصت عليه المادة الثانية من هذا القانون، ومن هنا يكون من باب التزيد أن نذكر كلمة الإسكان الفاخر سيراعي تحقيق قيمته الإيجارية باب التزيد أن نذكر كلمة الإسكان الفاخر طالما أن اللجان عند التقدير ستراعى التكلفة الفعلية وقيمة المثل بالنسبة للأراضى، وشكراه.

وقد دافع السادة الأعضاء: عبد البارى سليمان وصلاح الطاروطى وعدلى عبد الشهيد والسيد العضو مقرر اللجنة المشتركة عن استثناء الإسكان الفاخر من الخضوع لحكم تحديد الأجرة.

فقال السيد العضو عبد البازي سليمان:

6... أما فيما يتملق بالمباتى الفاخرة فلابد أن تستثنى وسوف يأمى يوم من الأيام يتجه فيه الجزء الكبير من الاستثمارات إلى المباتى الفاخرة نما يجملها تهبط بطبيعتها كما أن الظروف سوف تجمل العرض فيها أكثر من الطلب مما يجعل المستثمرين لايتقيدون بالربح الفاحش وإنما بالربح الممقول وبناء على هذا فإننى أوافق على المادة كما أقرتها اللجة وشكراة.

وقال السيد العضو صلاح الطار وعلي:

ه... والواضع من هذا المشروع بقانون أن المادة الأولى محل المناقشة لها فلسفة معينة حينما قالت افيما عدا الإسكان الفاخوا، فمؤجر ومستأجر الإسكان الفاخر كل منهما ليس فى حاجة إلى رعاية المشرع كما أنه لابعيب _____

الإسكان الفاخر أن هناك القادر على أن يقطن به لأن مجريات الأمور فى الحياة أن الإنسان يكبر ويتطلع إلى إسكان يتناسب معه ومع دخله، فالإسكان الفاخر هو لجماعة أفاء الله عليها ولجماعة قامت بالبناء لها والإنتان ليس فى حاجة إلى عابة المشاخرع، وفلسفة القانون هنا فيما يتعلق يحلف الإسكان الفاخر تقال من حجم المنازعات التى تتشأ من تخديد الأجرة ولجان تخديدها ولإيجاد توازن وسلام اجتماعي إلى غير ذلك مما تستهدفه هذه المادة وبالتالى فنحن مع الرأى استحداده اللجة... الذي استحداده اللجة... الذي .

وقال السيد العضو عدلى عبد الشهيد

وقرر السيد العضو مقرر اللجنة المشتركة:

ولقد محدث كثير من الزملاء عن الإسكان الفاخر، وأود أن أقول أن مشروع الفانون المعروض ألنى ارتباط تراخيص البناء بموافقة لجنة توجيه البناء الموجودة بالوجودة بالوجودة بالموافقة لجنة توجيه المبناء الموجودة التراخيص المقررة اليوم لاتسمح ببناء إسكان فاخر أكثر من 3 7 من مجموع الإسكان في جمهورية مصر العربية هذه النسبة يحددها السيد وزير التعمير والدولة للإسكان وتختلف صمودا وهبوطا طبقا لما هو مقرر، فإن التخوف اليوم من أن الإسكان الفاخر سيتغلب على جميع نوعيات الإسكان هذه النقطة غير حقيقية، وسوف لاتخدث بالمرة لأن لجنة توجيه البناء ما زالت هي اللجنة محتقية، وسوف لاتخدث بالمرة لأن لجنة توجيه البناء ما زالت هي اللجنة المناسبة للإسكان الفاخر، في حين أن تراخيص البناء النسبة للإسكان العادى غير مرتبطة بموافقة لجنة توجيه البناء وعلى هلا البناء بالنسبة للإسكان العادى غير مرتبطة بموافقة لجنة توجيه البناء وعلى هلا المناح الذى يريد الحصول على ترخيص بناء عادى أن يحصل على الموافقة وهذه العملية كانت تستغرق فترة طويلة، إذن فليس هناك أى تحوف =

٢١٨- الحد الاقصى للأجرة:

أوجب نص المادة الأولى ألا تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى، فهذه النسبة تمثل الحد الأقصى للأجرة ويجوز بالتالى الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أجرة تقل عن الحد الأقصى الذى حددته المادة.

وهذه النسبة وإن كانت فى ذاتها غير مجزية بالنسبة للملاك لاسبما وأنها تقل عن الفائدة التى تؤديها المصارف للمستثمرين، إلا أن الشارع راعى فى تخديدها أن المالك قد حصل على تعويض عن طريق المزايا العديد التى تخديدها أن المالك قد حصل على تعويض عن طريق المزايا العديد التى وإعفاء المبانى من كافة الضرائب الأصلية والإضافية وعدم دخول إيرادات المبانى فى وعاء الضربية العامة على الإيراد وإعادة توزيع أعباء العبيانة بشكل عادل بين الملاك والمستأجرين، وذلك كله بالإضافة إلى ترك ثلث مساحة المبنى ليقوم المالك بتأجيره لغير أغراض السكنى دون قيد عليه فى تخديد الأجرة، أو بتأجيره مغروشا، أو بعرضه للتمليك.

والمادة الأولى وإن كانت قد اشترطت ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض

من أن الإسكان الفاخر سيتغلب على الاسكان العادى، وهنا أقوال لماذا خصصنا الإسكان الفاخر؟ لو استمرضنا بقية مواد القانون سنجد الآتي، سنعطى قروضا ميسرة بفائدة ٢٣ لجميع مستويات الإسكان فيصما عدا الإسكان الفاغر، بالاضافة إلى إعفاء مستويات الإسكان من الضرائب ومن ضرائب الإيراد العام، فيمما عدا الإسكان الفاخر أيضا، أي أن كافة التسيوات التي قررتها الدولة للإسكان لاتطبق على الإسكان الفاخر، إذن فالمالك الذي سيقوم بيناء إسكان فاخر والذي سيحصل على قروض من البنك بفائدة ٢١٣ بالإضافة إلى أنه غير معفى بمن الضرية خاصة ضرية الإيراد العام.... الغ.».
أرمضيطة مبطى الشعب البجلسة ٧٣ في ١٩٨١/١٢٢٤ ص. ٦ وما يعلمها).

السكنى عن ثلثى مساحة مبانى العقار كما سيلى فى البند التالى، إلا أنه لايشترط لخضوع المبانى المخصصة لأغراض السكنى لتحديد الأجرة أن يكون الملك قد التزم ينسبة الثلثين المذكورة، لأن مخالفة هذه النسبة لها جزاء آخر كما سنعرض له فى بند (٢٤٤).

٧١٩- وجوب تخصيص ثلثى مساحة مبائى العقار لأغراض السكنى:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة الأولى - فيما عدا الإسكان الفاخر - ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكني عن ثلثي مساحة مباني العقار (١).

أى أن نسبة الثلثين المذكورة تختسب من مجموع مساحة وحدات العقار مجتمعة وليس من عدد الحجرات.

وقد نصت المادة الأولى من اللاتحة التنفيلية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٩١ على أن الكسر بجبر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى، فإذا فرض وكانت مساحة الوحدات المخصصة لأغراض السكنى تقترب من نسبة الثلثين دون أن تبلغها ففى هذه الحالة يجب تأجير وحدة أخرى لأغراض السكنى لاستكمال نسبة الثلثين (٢).

ونصت المادة السابعة من اللاتحة التنفيذية على أن يحتسب في مساحة المبانى نصف مساحة الشرفات الرئيسية والثانوية والتي يمكن استعمالها كمنشر، ولايدخل في حسابها المساحة المخصصة للسلالم والمصاعد إلا إذا كان المسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلي.

وإذا كان البناء قد بلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية، فإن نسبة الثلثين الخصصة للتأجير لأغراض السكنى تحسب بداهة من مجموع مساحة وحداته.

⁽١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

⁽٢) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٣.

أما إذا كان البناء لم يبلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية، كما لو كان قد بنى دور واحد أو دوران مثلا، فإنه يجب أن تراعى نسبة الثلثين في كل دور يتم بناؤه وبحيث يجبر الكسر دائما لمسالح النسبة الخصصة للتأجير لأغراض السكنى، فإذا بنى في الدور ثلاث وحدات متساوية المساحة، اعتبرت وحدانان منها مخصصتين لأغراض السكنى، وإذا بنى في الدور وحداتان فقط أو وحدة اعتبرت الوحدان أو الوحدة مخصصة لأغراض السكنى، ثم الدور وحداتان فقط أو وحدة اعتبرت الوحدان أو الوحدة مخصصة لأغراض السكنى، ثم المناور القادمة نسبة الثلث التي يترك تحديد أجرتها لمطلق اتفاق يراعى في الأدوار القادمة نسبة الثلث التي يترك تحديد أجرتها لمطلق اتفاق مخصصا لوحدات لايمكن تخصيصها لأغراض السكنى، فإنه لامناص في مخصصا لوحدات لايمكن تخصيصها لأغراض السكنى، فإنه لامناص في هذه الحالة من احتساب محال الدور الأرضى من نسبة الثلث المشار إليها على أن تستوفى نسبة الثلثين المفصصة للتأجير لأغراض السكنى من الأدوار فوق الارضى، ومع جبر الكسر دائما لصالح النسبة المضصمة لأغراض السكنى من الأدوار فوق الدين و مدر الكسر دائما لصالح النسبة المضصمة لأغراض السكنى من الأدوار فوق

 ⁽١) المطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٤- وقد تصور حلين آخرين لاحتساب نسبة الثلثين في حالة عدم بلوغ البناء أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية والاتفاقية ولكنه يوجه النقد إليهما ويرى عدم الأخذ بهما.

الآول: أن يكون المالك حرا في تمايك ما بناه أو تأجيره مفروشا أو لغير أغراض السكنى بأجرة حرة إلى أن يبلغ بالمبانى ثلث أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود الشانونية أو الاتفاقية. ويزى أن هذا الحل يشجع الملاك على البناء، لكنه قد يساء استخدامه بعدم إتمام البناء إلى الحد الأقصى للارتفاع فلا تتوافر نسبة الناهين الخصصة لأغراض السكنى.

الثاني: أن يخصص ما ينى كله لأغراض السكنى إلى أن تبلغ المباعى ثلثى أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. وبرى أن هذا المجل لايشجع الملاك على البناء خصوصا إذا لم تكن نفقات المبانى متوفرة لديهم إلى أن يبلغوا بالمبنى الحد الأقصى لارتفاعه (ص ٣٣).

والمالك هو الذى يحدد الوحدات التى تخضع لنسبة الثلث أو نسبة الثلين بمطلق اختياره. فله أن يجعل الوحدات المعتازة أو المطلة على الشارع الرئيسى ضمن نسبة الثلث المتروك تخديد أجرته للقواعد العامة. ويحدد ذلك إما في طلب الترخيص بالبناء أو بعد ذلك، وله أن يعدل عن اختياره السابق لأنه ليس في القانون ما يلزمه بذلك، إلا أن تخديد المالك شيئا من هذه النسبة أو تلك في عقد الإيجار ملزم له وفقا للقواعد العامة، لأن تعديل ما ورد بالعقد لا يجوز إلا باتفاق الطرفين كما أنه يتنافى مع حسن النية الواجب في تنفيذ العقود إذا سمع به للمالك فحسب(١).

ونسبة الثلثين الملكورة هي الحد الأدني للنسبة التي يجب تأجيرها لأغراض السكني. ومن ثم يجوز للمالك تخصيص نسبة أكبر لتأجيرها لأغراض السكني، وإذا أراد فيما بعد تأجيرها لغير هذه الأغراض، كان له زيادة الأجرة بنسبة 200 عملا بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة

أما بالنسبة لمساحة الثلث الباقى من المبنى، فإنه يجوز للمالك تأجيره لغير أغراض السكنى دون أن يكون خاضعا للتحديد القانونى للأجرة، أو تأجيره مفروشا، أو عرضه للتمليك، كما يجوز له الجمع بين هذه الأغراض جميعها أو بعضها.

وتخسب المساحة التي يشغلها المالك بالمبنى من مساحة الثلث المشار إليه. أما المساحة التي يؤجرها لسكني أولاده أو أقاربه فتحسب من نسبة الثلثين المحصصة للتأجير لأغراض السكني.

وقد نصت المادة ١٩٨٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على قيدين يردان على قاعدة تخصيص نسبة الثاثين للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الأولى، إذ جرت على أن:

⁽١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٤.

ه يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو للتأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يزخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض آلسكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى .

وبين من النص أن هذين القيدين يخلصان فيما يأتي:

 ان يكون البنى مكونا من أكثر من وحدة واحدة، أى أن المبنى إذا كان مكونا من وحدة واحدة فقط، كان للمالك حرية استغلاله، فله أن يعرضه للتمليك أو يؤجره مفروشا أو لغير أغراض السكنى.

ويسرى ذلك على الإضافة أو التعلية ، فيجب أن تزيد على حجرة واحدة حى تخضع لوجوب تخصيص نسبة الثلثين للتأجير لأغراض السكني.

٢ – أن يكون المالك من الأفراد أو شركات الأشخاص، وذلك بالتفصيل الذي سيرد بالبند التالي.

وبتضع أيضا أن المادة ١/١٣ سالفة الذكر أبت يحكم جديد بالنسبة الممانى التى رخص بإقامتها قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولم يبدأ في إنشائها إلا بعد العمل به، إذ حظرت على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة أن يعرضوا للتمليك للغير أو للتأجير المفروش ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، أى أنها أجازت لهؤلاء الملاك أن يعرضوا للتمليك أو للتأجير المفروش أو للغرضين معا ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى فقط، أما بالنسبة لثلثى المساحة وهو القدر الباقى فقد أوجبت على الملاك المذكوبن تخصيصه للتأجير لأغراض السكنى أو للتأجير لغير أغراض السكى أو

بتخصيصه للغرضين معا. وفى الحالتين فإن أجرة مساحة الثلثين هذه تخضع للتحديد القانوني للأجرة لأنه قد رخص بإقامة المبنى قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويسرى الحكم السالف على الإضافة أو التعلية، كما يسرى على كافة مستويات الإسكان، ومنها الإسكان من المستوى الفاخر.

٢٧٠- الملالك النين يسري عليهم نسبة التخصيص لأغراض التا جير:

يسرى الحكم الخاص بوجوب تخصيص ثلثى مجموع مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى طبقا للفقرة الأولى من المادة الأولى والمادة ١٣ والحكم الخاص بوجوب تخصيص ثلثى مجموع مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى طبقا للمادة ١٣ ، على الملاك من الأفراد، وشركات الأشخاص.

وشركات الأشخاص هى الشركات التى يكون للأشخاص الذين تتكون منهم الاعتبار الأول فيها، بمعنى أن الشركة تتكون من أشخاص يعرفون بمضهم بعضا وبثق كل منهم فى الآخر، فتقوم الشركة والحال كذلك على الاعبار الشخصى (١).

وشركات الأشخاص، تشمل شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة وشركات المحاصة.

أما شركات التوصية بالأسهم، وهى الشركات التى يتكون رأس مالها من حصة أو أكثر يملكها شريك متضامن أو أكثر، وأسهم متساوية القيمة يكتتب فيها مساهم أو أكثر ويمكن تداولها على الوجه المبين بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ (بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة)، ويسأل الشريك أو الشركاء المتضامنون فيها عن التزامات الشركة مسئولية غير محدودة، أما الشريك المساهم فلايكون

الدكتور محسن شفيق الوسيط في القانون التجارى المصرى طبعة ثانية جــ ا ص ١٩٣٠.

مسئولا إلا في حدود قيمة الأسهم التي اكتتب فيها (م٣ من القانون) فإنها تعتبر من شركات الأشخاص بالنسبة إلى الشركاء المتضامنين، ومن شركات الأموال بالنظر إلى الشركاء المساهمين.

أما الشركات ذات المستولية المحدودة، وهي الشركات التي لايزيد عدد الشركاء في كل شركة منها على خمسين شريكا ولايكون كل منهم مستولا إلا بقدر حصته، ولا يجوز تأسيسها أو زيادة رأس مالها أو الاقتراض لحسابها عن طريق الاكتتاب العام. ولايجوز لها إصدار أسهم أو سندات قابلة للتداول (مع من القانون) فهي بدورها في مركز وسط بين شركات الأشخاص وشركات الأموال، فهي تشبه شركات الأشخاص لأن للاعتبار الشخصي دورا ملحوظا فيها، وتختلف عنها في تخديد مستولية جميع الشركاء بقدر حصصهم، وهي تشبه شركات الأموال من حيث أحكام تأسيسها وكيفية إدارتها، وإذا كان من الضرورى الميل بالشركة نحو أحد النوعين فإن جوهرها أقرب إلى شركات الأشخاص منه إلى شركات الأموال (١).

ويستوى أن تكون الشركة مدنية أو تجارية. ويلاحظ أن القانون وإن لم يحدد للشركة المدنية شكلا معينا، إلا أن لها أن تتخذ أحد أشكال الشركات التجارية (١٢).

وبالترتيب عل يما تقدم فإن الجهات الآتية لاتلتزم بتخصيص نسبة الثلثين المشارإليها.

١ - أجهزة الدولة.

٢- وحدات الحكم المحلى (الإدارة المحلية الآن).

⁽١) محسن شفيق ص ١٩٣ ومايعدها.

 ⁽۲) الدكتور عبد الرازق السنهورى الوسيط في شرح القانون المدنى جـ٥ ص ٢٣٦ ومابعدها.

٣- الجمعيات التعاونية لبناء المساكن.

٤ - صناديق التأمين الخاصة.

٥- شركات المساهمة، الأنها من شركات الأموال. وشركة المساهمة هي شركة ينقسم رأس مالها إلى أسهم متساوية القيمة يمكن تداولها على الوجه المبين في القانون، وتقتصر مسئولية المساهم على أداء قيمة الأسهم التي اكتتب فيها، ولايسأل عن ديون الشركة إلا في حدود ما اكتتب فيه من أسهم ويكون للشركة اسم تجارى يشتق من الغرض من إنشائها، ولايجوز للشركة أن تتخذ من أسماء الشركاء أو اسم أحدهم عنوانا لها (م٢ من القانون وقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١).

وإذا كانت شركات القطاع العام تتخذ دائما شكل الشركات المساهمة (م١٧ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣) فإنها لاتلتزم بتخصيص النسبة المشار إليها.

(والمادة ١٣ تقابل المادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في هذا الصدد مع تفصيل أوردناه في الجزء الثالث من الكتاب).

٢٢١- حالة تعدد ملاك العقار:

إذا تعدد ملاك العقار فإن القيد سالف الذكر يسرى عليهم أيضا مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم في العقار.

فإذا كان المقار يملكه ثلاثة أشخاص للأول النصف وللثاني ثلاثة الأثمان وللثالث الشمن، خص الأول من النسبة المحصصة للتأجير لأغراض السكني طبقا للمادة ١/١، أو من النسبة المحصصة للتأجيو طبقا للصادة ١٣ (وهي الثلثان) النصف والثاني ثلاثة الأثمان والثالث الثمن.

إلا أن المادة ١/١٣ وضعت استثناء في هذا الصدد، إذ أجازت للمالك

الذى لايعادل ثلث مايملكه فى العقار وحدة واحدة، أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة أو يعرضها للتمليك، وبالتالى يجوز للمالك فى المبانى الخاضعة فى تقدير أجرتها للمادة الأولى أن يؤجر هذه الوحدة لغير أغراض السكنى بعيدا عن التحديد القانونى للأجرة.

ومعنى ذلك أن نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى طبقا للفقرة الأولى من المادة الأولى، والمخصصة للتأجير طبقا للمادة ١٣ ستنقص في هذه الحالة.

٢٢٢- تصرف المالك في ألنسبة المقررة للتا جير أو في كامل العقار:

نصت الفقرة الخامسة من المادة ١٣ على أن: «وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعدالعامة».

أى أنها أجازت للمالك بعد تأجير نسبة الثلثين في العقار، التصوف في هذه النسبة كلها أو بعضها للغير.

والمقرر طبقا للمادة ٣٠ من القاتون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقود الإيجار التي أبرمها المالك الأصلى تسرى في حق المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية، ومن ثم فإن تصرف المالك في النسبة المذكورة يترتب عليه انتقال ملكيتها للمتصرف إليه محملة بعقود إيجارها لكن إذا أتحليت الوحدات المؤجرة كلها أو بعضها بعد ذلك لأى سبب من الأسباب، فإنه يجوز للمتصرف إليه استغلالها طبقا لما يواه بتمليكها للغير أو تأجيرها مفروشة دون أن يلتزم بتخصيصها للتأجير. ويستفاد هذا من الفقرة السادسة التي أوجبت على المشترى في حالة بيع كامل العقار الالتزام بأحكام المادة. لأن التصرف في النسبة المخصصة للتأجير كلها أو بعضها لايمد تصرفا في كامل العقار وإنما في جزء منه.

والفقرة السادسة من المادة تضمنت أنه: اوفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة» ومفاد ذلك أنه فى حالة بيع العقار بأكمله يتمين على المشترى تخصيص ثلثى مجموع مساحة وحدات المبنى للتأجير لأغراض السكنى فى المبانى التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وللتأجير لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى وألمائين المدكور، وألا يمرض للتمليك أو للتأجير المفروش (أو التأجير لغير أغراض السكنى فى يعرض للتمليك أو للتأجير المفروش (أو التأجير لغير أغراض السكنى فى المبانى الأولى) ما يزيد على نسبة الثلث.

أما إذا كان التصرف في العقار جزئيا وأيا كان مقدار الجزء المتصرف فيه فإن المشترى لايلتزم بالأحكام المتقدمة(١).

والملاحظ أن هذه الفقرة خصت بالذكر حالة بيع كامل العقار دون التصرفات الأخرى الناقلة للملكية كالهبة مثلا، رغم أنه لايوجد ثمة مبرر التصرفات الأخرى الناقلة للملكية كالهبة مثلا، رغم أنه لايوجد ثمة مبرر المنقرقة بين الحالتين، وفي رأينا أن الشارع خص بالذكر حالة بيع العقار باعتبار أل المبلكية الشائع في العمل. وأن حكم المادة يجب أن يسرى في حالة انتقال ملكية العقار إلى الغير بأى تصرف آخر ناقل للملكية، كما يسرى بناهة في حالة انتقال الملكية بطريق الميراث باعتبار الوارث خلفا عاما للمه، ث.

٢٢٢- أحكام خاصة بالتا جير المفروش:

تضمنت المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ -كما سبق أن رأينا- بعض الأحكام الخاصة بالتأجير المفروش، إلا أن هذه الأحكام وغيرها مما يتعلق بالتأجير المفروش ليس مجال دراستها هذا الكتاب ونحيل في شأنها

 ⁽١) واجع في التفصيل الجزء الثالث من الكتاب- شرح المادة ١٣ من القانون
 ١٣٦١ لسنة ١٩٨١.

إلى مؤلفنا «ملحق بشرح التعديلات الجديدة في إيجار الشقق المفروشة طبعة سنة ١٩٨٢ ومؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق طبعة سنة ١٩٨٨.

٢٧٤- جزاء مخالفة النسبة المخصصة للتا جير:

نصت المادة ٢٥ من القانون على أن ديقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإيطال التصرف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.... الخ،

وعلى ذلك إذا لم يقم المالك بتأجير نسبة الثلثين لأغراض السكنى عملا بالمادة ١/١ بأن قام بتأجير هذه النسبة أو جزء منها لغير أغراض السكنى أو تأجيرها مفروشة أو عرضها للتمليك، كانت عقود الإيجار والتمليك المبرمة عن القدر الداخل في هذه النسبة باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام(١).

⁽۱) مرقس جدا ص ۳۷۰ و عكس ذلك العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٥ إذ يرى أن القانون لايلزم المالك بتأجير ثلثى مساحة مبانى العقار لأغراض السكنى (طبقا للفقرة الأولى من المادة الأولى) وإن كان يستوجب تخصيص هذه المساحة لأخراض السكنى حتى تخضع هذه المساحة لأحكام تحديد الأجرة حماية للمستأجرين، بحيث إذا تعاقد المؤجر على تأجير ما يزيد على ثلث مساحة مبانى العقار لغير أغراض السكنى كانت عقود الإيجار صحيحة إذا استوفت شروط صحتها في القانون المدنى، غاية الأمر أن المؤجر لايكون حرا في تقدير الأجرة، وإنما يخضع ما يجاوز ثلث مساحة مبانى العقار لأحكام تخديد الأجرة مع زيادة هذه الأجرة ٥٠٠ وفقا للمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة الأجرة المتعمال إلى أغراض غير سكنية.

وكذلك يكون الجراء إذا لم يقم بتأجير نسبة الثلثين لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى طبير أغراض السكنى طبقا المسادة ١٣ ، ويسرى هذا الجزاء على المالك الأصلى، كما يسرى على المالك الجديد الذي انتقلت إليه ملكية المقار في حالة التصرف فيه.

وترفع دعوى البطلان أمام المحكمة المدنية المختصة قيميا بنظر الدعوى، وتقضى المحكمة بإبطال المقد المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون.

والأحكام الواردة بالمادة- في هذا الخصوص - تقنين لما تقضى به القواعد العامة في البطلان المطلق.

٩٢٥- عدم سريان احكام المواد ١٣ عدا الفقرة الاخيرة منها. ١٤. ١/١٥. ٨/٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علي الاماكن التي تخضع في تقدير اجرتها للمادة الاولى من القانون رقم ١٣٨ لسنة ١٩٨٨.

وقد نصت على ذلك المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وبالنسبة للحكم الوارد بالفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ والذي أبقى عليه النص يراجع (بندي ١٧٤، ١٧٥).

وبالنسبة للأحكام الواردة بالفقرات ٢، ٣، ٤ من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة لسنة ١٩٧٧ والتي أبقى عليها النص أيضا يرجع فيها إلى شرح هذه المادة.

أما بالنسبة للمادة ٢/٦٨ فيراجع في شأنها الجزء الثالث من الكتاب.

٢٢٦- خضوع (جرة الاماكن المرخص بإقامتها لغير (غراض السكني لإرادة المتعادين؛

قدمنا أن التحديد القانوني للأجرة المنصوص عليه في المادة الأولى لايسرى على الأماكن المرخص في إقامتها لغير أغراض السكنى منذ العمل بالقانون الجديد وتكون أجرة هذه الأماكن خاضعة لاتفاق الطرفين ولايحكمها سوى ظروف العرض والطلب.

غير أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فرض في مادته السابعة زيادة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ ، كما أن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ و بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، حدد بالزيادة الأجرة القانونية لهذه الأماكن وقرر زيادة لأجرة الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ ، كما قرر زيادة دورية لكافة الأماكن السابقة. ويتعرض لذلك تفصيلا فيما يلي:

(زيادة أجرة الآماكن غير السكنية وإعادة تحديد أجرتما بالزيادة) (أ)

الزيادة المنصوص عليها بالقانون رقم١٣٦ لسنة ١٩٨١ (زيادة أجرة الآماكن غير السكنية المنشا ً عتى ١٩٧٧/٩/٩)

۲۲۷- النص القانونی ^(۱):

المسادة ٧:

«اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تخت يده، ويصدر قرار من الوزير المنتص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآثية:

- (أ) ٢٣٠ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير منة ١٩٤٤.

⁽١) واردة في ثانيا: في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

(ب) ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول بناير سنة ١٩٤٤، وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣.

(د) ١٥ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

(1) A 52U.

وتودى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف هذه الزيادة عند انقـضاء خـمس سنوات كـاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة.

٧٧٨- الحكمة من الزيادة:

حكمة هذه الزيادة أن الأماكن الواردة بالمادة السابعة فضلا عن ضالة أجرتها فقد خضع معظمها لتخفيضات كبيرة بحيث أصبح إيجارها غير مجز . للمالك، الأمر الذى دفعه إلى العزوف عن القيام بأعمال الترميم والصيانة المطلوبة وهو ما يؤدى إلى إنهيار كثير من المباني وتعريض الأرواح للخطر والإضرار بالثروة القومية المبنية، ولذلك خصص نصف هذه الزيادة لأعمال الترميم والصيانة.

ومفاد ذلك أن هذه الزيادة تقررت لصالح المؤجر والمستأجرين، وللصالح العام أيضنا. وفي هذا جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب أنه:

⁽١) وارادة في ثانيا: في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

8 خلصت اللجنة من دراستها إلى أن المبانى القديمة تعتبر ثروة قومية يجب الحافظ عليها وإطالة أعمارها. كما خلصت إلى أن ضآلة إيجار هذه المساكن تجمل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها.

ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعلم زيادة أعباء سكانها، وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله في إطار من التكافل الاجتماعي- فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة مخريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكني بنسب تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبنى خاصة وأن هذه الوحدات تمارس فيها أنشطة تدر ربحا على أصحابها.

ومن هذه المنطلق فقد استحدثت اللجنة بندا جديدا برقم 3 د ؟ إلى نص هذه المادة لتشمل زيادة أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بدلا من الأماكن المنشأة حتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وقسمت نسبة الزيادة إلى أربعة شرائح...................

٢٢٩- الاماكن الخاضعة للزيادة:

تخضع لهذه الزيادة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر ١٩٧٧ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويقممد بالأماكن المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة ١٩٧٧ الأماكن التي تم إنشاؤها حتى هذا التاريخ، فإذا كان قد بدىء في إنشاء المكان قبل تاريخ 9 سبتمبر سنة ١٩٧٧ ولكنه لم يتم إلا بعد هذا التاريخ فإنه لايخضع للزيادة الواردة بالمادة.

ويستوى أن تكون الأماكن المذكورة قد أنشئت أصلا لفير أغراض السكنى، أو السكنى، أو السكنى، أو السكنى، أو كانت مؤجرة أصلا لأغراض السكنى، ثم أجرت إلى مستأجر جديد لفير أغراض السكنى، ثم أجرت إلى مستأجر جديد لفير أغراض السكنى، ثم أجرت لأن النص استعمل عبارة والأماكن المؤجرة لفير أغراض السكنى،.

أما إذا كان المكان مؤجرا في الأصل لأغراض السكنى ثم تغير استعماله إلى غير أغراض السكنى سواء بالإرادة المنفردة للمستأجر أو باتفاق المؤجر والمستأجر، فإن المكان لا يخضع لهذه الزيادة، وإنما يخضع للزيادة المنصوص عليها بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ ، لأن المكان في هذه الحالة يعتبر مؤجرا أصلا لأغراض السكنى وقد تغير استعماله إلى غير هذه الأغراض بعد نشوء العلاقة الإيجارية بين الطرفين، وبناء على ما تقدم فإنه لايتأبي الجمع بين الزيادتين المذكورتين.

يهذا الرأى قضت محكمة استثناف الاسكتنرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ۱۹۸۲/۲/۲۰ في الاستثناف رقم ۵۸۱ أسنة ۳۹ق مدني إذ ذهبت إلى أن:

وحيث أن المحكمة ترى من مفاد نص المادة ٧ سالف الذكر أنه لاينطبق إلا على الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكتى أما الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكتى أما الأماكن المؤجرة ابتداء لغرض السكتى ثم تغير استمعالها كليا أو جزئيا إلى غير أغراض السكتى فإنه ينطبق عليها نص المادة ١٩ ٨ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ بين الأباكن المؤجرة أصلا لغير أغراض السكتى والأماكن المؤجرة أصلا لأغراض السكتى والأماكن المؤجرة أصلا لأغراض السكتى منها بنص خاص، هو نص المادة السابعة منه للحالة الأولى والمادة ١٩ المحالة الأخيرة والملاحظ فيها أن نسب الزيادة في نص تلك المادة أكبر من نسب الزيادة المقررة في المادة ٧ مالمادة المقررة في المادة ٧ المادة ١٩ المحالة الأقرام في المادة ١٩ المحالة الأقرام في المادة ١٩ المحالة الأولى والمادة ١٧ سالفة الميانة المقررة في المادة ١٩ المادة ١٩ المادة المقررة في المادة ١٩ المادة ١٩ المادة ١٩ الموالة الأولى والمادة ١٩ المادة ١٩ المادة ١٩ المادة ١٩ المادة ١٩ المادة ١٩ المادة المادة المقررة في المادة ١٩ المادة

(أنظر أيضا الحكم الصادر من محكمة دمنهور الابتدائية بتاريخ ٢٨ يناير سنة ١٩٨٤ المنشور بالبند ٤٢٤).

والمقصود بغير أغراض السكني على ضوء ما تنص عليه المادة ٢٧ من

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، الأغراض التي تدخل في نطاق النشاط التجارية التجارية والسناعي أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضرية على أرباح المهن غير التجارية، وذلك إذا كان المستأجر مصري، أما إذا كان المستأجر غير مصري، أما إذا كان المستأجر غير مصري فإن أغراض غير السكني تتسع لتشمل كل غرض خلاف السكني- فقد نصت المادة المذكورة على أن:

الاتمامل في تطبيق أحكام هذا القبلتون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكني، الأماكن المستعملة في أغراض السكني، الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعي أو المهنى الخاضع للضويهة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضرية على أرباح المهن غير التجارية.

ولايفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين.

والأماكن المشار إليها بالمادة الأخيرة والتي تعامل معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكني -- على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ -- هي التي تعارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية. ومثل ذلك النوادي الثقافية والجمعيات الخيرية ودور العبادة.

وتخضع الأماكن المؤجرة للهيشات الحكومية للزيادة المنصوص عليها بالمادة. ذلك أنه لايقبل القول بإعمال المادة ٢٧ على تلك الأماكن، لأن المحكومة خارجة عن إطار قانون الضوائب من حيث الخضوع له أو الإعفاء من تعبيقه، وفضلا عن ذلك فإن هذه الزيادة على ما سلف ايضاحه ستهدف إلى جانب صالح المؤجر والمستأجرين، المسالح العام لأن نصفها يخصص لأعمال الترميم والعيانة بعد أن أهمل ملاك هذه الأماكن القيام بهذه الأعمال بسبب ضآلة أجرتها عمل يؤدى إلى الإضرار بالثروة القومية المبنية للإعمال التي يستأجرها للبلاد. ولا يتصور أن الحكومة التي تسعى لعيانة وترميم المبانى التي يستأجرها الأفراد، تعفى من أداء الزيادة التي يخصص نصفها لأعمال الصيانة والترميم،

بالإضافة إلى ذلك فقد خلت الأعمال التحضيرية للقانون ومناقشات مجلس الشعب حول المادة ٧ مما يشير إلى عدم تطبيق هذه الزيادة على الأماكن التي تستأجرها الحكومة.

(أنظر قضاء المحكمة الدستورية العليا بعنم دستورية المادة ٢٧ بالنسبة لعدم خضوع الأماكن الواردة بها للزيادة في الأجمرة في بند ٢٣٤).

وتسرى الزيادة على الأماكن سالفة الذكر، سواء كانت مؤجرة قبل الممل بالقانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعد العمل به، وهذا واضح مما نصت عليه المادة من أنه: واعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني ... النع، أما الأماكن المؤجرة لأغراض السكني فلا تخضع للزيادة المنصوص عليها بالمادة.

وقد راعى الشارع فى ذلك أن هذه المساكن لاتدر ربحا لمستأجريها مما يجعل الزيادة مرهقة لهؤلاء المستأجرين، ولاسيما طوائف العاملين بالدولة والقطاع العام والقطاع الخاص.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

١- و مفاد النص في المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- أن مناط استحقاق الزيادة التي فرضها المشرع على المستأجر وألزمه بأدائها للمالك على أن يخصص نصفها لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة وفقا للنسب التي قررها بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى أن يكون المكان مؤجرا لغير أغراض السكنى ومن ثم تخرج عن نطاق هذا النص الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى فلا يسرى على الشقة محل النزاع».

(طعن رقم ۱۶۲ه لسنة ۱۳۳ جلسة ۱۹۹۳/۱۰/۲۶)

٧- فاستحقاق الزيادة بموجب م ٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي فرضها

المشرع على المستأجر للمالك. مناطها أن يكون المبنى المؤجر لغير أغراض السكني سواء كان الاستعمال كليا أو جزئيا .علة ذلك.

(طعن رقم ۱۰۲۶ لسنة ۵۰ق جلسة ۱۹۹۳/۱۱/۷)

٣- «الزيادة في القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة السابعة ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. سريانها على جميع الأماكن المؤجرة لاستعمالها لغير أغراض السكني سواء كان في عواصم المحافظات أو البلاد المعتبرة مدنا أو في القرى التي يسرى عليها القانون. علة ذلك.».

(طعن رقم ۱۰۳۳ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹٤/۱۰/۱۲

فير أنه يشترط لزيادة الأجرة أن تكون هذه الأجرة خاضعة للتحديد القانوني قبل العمل بالقانون رقم 23 لسنة ١٩٧٧، فإذا كانت المين في قرية لايسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم 24 لسنة ١٩٧٧، ثم صدر قرار من وزير الإسكان بسريانه عليها قبل العمل بالقانون المذكور، فإن الأجرة الاتفاقية التي أصبحت هي الأجرة القانونية لاتخضع لهذه الزيادة.

وفي هذه قضت محكمة النقض با"ن:

١ – والنص في المادة السابعة من القانون ٣٦ لسنة ١٩٨١ في فصل عنوانه (في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة) على أن اعتبارا من تاريخ المعمل بهذا القانون، تزاد أول كل يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية في ضوء ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية من أنه وتقرر زيادة أجرة المباني التي خضعت لقوانين تخفيض الإيجارات وما كشف عنه تقرير اللجنة المشتركة من لحبة الإسكان ومكتب لجنة الشئون المدستورية والتشريعية من أن المشرعة رأى

أن الأصل أن عقد الإيجار عقد رضائي يخضع للأحكام العامة في القانون المدنى..... ولكنه خرج عن هذا الأصل لظروف استثنائية تقيد سلطة المؤجر في الإخلاء وفي تحديد الأجرة لصالح المستأجر حتى باتت إيجارات الماني القديمة تتسم بالضآلة فعزف ملاكها عن إصلاحها وهو ما يهدد هذه الثروة القومية، تعمد المشرع إلى تقرير هذه الزيادة تعويضا لملاكها عن انخفاض أجرتها، وتدبيرا لمصدر صيانتها وترميمها فكل ذلك يدل على أن المشرع استهدف من تقرير هذه الزيادة علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر في تخديد الأجرة فأراد رفع الغبن الناشيء عن التشريعات السابقة على القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بنسب متفاوته لتتلائم مع ماقدره من غبن متفاوت بسبب تاريخ تحديد الأجرة ومعتبرا في ذلك القيمة الإيجارية المتُخذة أساسا للضريبة على العقارات في ذات وقت الإنشاء حتى لو تعدلت بعد ذلك لما بين خضوع المبنى لقوانين إيجار الأماكن وتخديد أجرتها وبين خضوعها للضريبة على العقارات المبنية من أرتباط من شأنه اعتبار ربط الضريبة علامة على تخديد الأجرة، ولازم ذلك أن المشرع اشترط لزيادة أجرة هذه العقارات أن تكون أجرتها قد خضمت للتحديد القانوني قبل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فبذلك هو هدف تقرير هذه الزيادة وإلا وجب الشزام إرادة أطراف العلاقة الإيجارية، احتراما للقواعد العامة التي أكد تقرير اللجنة شالفة الذكر على سعى المشرع للعودة إليها، ويؤكد هذا النظر أن المشرع كشف في المادة الأولى من القانونين ٥٧ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن رغبته في عدم زعزعة الروابط القانونية بالنص على ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل هذا السريان،

(طعن رقم ۲۲۷۳ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٧٥)

 ٢ - (تمسك الطاعن بعدم خضوع عين النزاع للزيادة الدورية للأجرة استنادا لنص المادة السابعة من القانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها للتحديد القانوني للأجرة قبل صدور قرار وزير الإسكان بمد سريان القانون 23 لسنة ١٩٧٧. قضاء الحكم المطعون فيه بالزيادة بنسبة من الأجرة الانفاقية مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه.

(طعن رقم ۲۲۷۷ لسنة ٦٠ق جلسة (۱۹۹٤/۱۲/٥)

: ٢٣٠- مقدار الزيادة:

أوردت المادة (٧) أربع نسب للزيادة في البنود (أ)، (ب)، (ج)، (د)، (د) (((أ رجم إلى النص).

وهذه النسب تحسب من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء؛ ولو أدخلت على المبنى تعديلات جوهرية (أنظر في التعديلات الجوهرية بند ٣٠٤ ومابعده)

فنسب الزيادة لاغسب من القيمة الإيجارية القانونية التى يؤديها المستأجر إلى المؤجر، وإنما غسب من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على المقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء، ولو أدخلت على المبنى تعديلات جوهرية. فإذا كانت القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في وقت الإنشاء سبعة جنيهات، ثم زادت هذه القيمة إلى تسعة جنيهات أو خفضت إلى خمسة جنيهات، فإن نسب الزيادة نخسب على أساس أن القيمة الإيجارية سبعة جنيهات.

وفي هذا قضت محكمة النقض با'ن:

١ -- وإذا كان الثابت من تقرير الخبير أنه احسب الزيادة التي نصت عليها المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على المقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء وهي ٤٠٨٤ جنيه على النحو الوارد بنص هذه المادة وليس على أساس الأجرة

الواردة بمقد إيجار عين النزاع وقدرها ٤ جنيه ولما كان الحكم المطمون فيه قد استند إلى هذا التقرير في قضائه، فإنه لايكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ۱۳۲۵ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٨)

٧ - وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الدكان محل النزاع على سند من تأخر العاعن في سداد الأجرة المطالب بها محتسبا الزيادة الدوية الثابتة بمقتضى نص المادة السابعة من القانون رقم ١٩٨٦ لسنة ١٩٨١ على أساس الأجرة الواردة بعقدى استئجار العين وليس على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقار وقت الإنشاء طالما أن في مقدار الزيادة في الأجرة المشاعن في مقدار الزيادة في الأجرة المشار إليها وكيفية احتسابها هي مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليه، وهو مايتعين معه على الحكم أن يعرض لهذا الخلاف ويقول كلمته فيه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيا بالخطأ في تطبيق القانونه.

(طمن رقم ١٥٢٩ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٢/١)

٣- و النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن الزيادة الدوية الثابتة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى المشار إليها في هذا النص تخدد على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على المقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين وليس على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة ع

(طعن رقم ۱۹۹۱/۳/۹ أسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٣/١)

٤- والزيادة الدورية في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكني.
 م٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية

المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لاعلى أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار،

> (طعن رقم ۱۲۰۹ لسنة ۱۲ ق جلسة ۱۹۹۳/۱۱/۲۰) (طعن .قم ۱۲۷ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹٤/۷/۱۳)

٥- والزيادة الدورية في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكني.
 م ٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضويية على المقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لاعلى أسام, الأجرة شاملة هذه الضريبة».

(طعن رقم ۱۹۹۷ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٨)

٣- و النزيادة الدورية في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكني. م ٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على المقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة».

(طعن رقم ۹۷۱ أسنة ۹۲۳ جلسة ۹۷۱/۱۹۹۰)

٧- الزيادة الدورية في أجوة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني. م ٧ قا٣٠٠ لسنة ١٩٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضربية على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

(طعن رقم ۷۰۱ أسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٦)

(طعن رقم ۲۲۷۳ لستة ۲۰ق جلسة ۱۹۹٤/۱۲/۵

(طعن رقم ۱۹۹۳/٤/۲۱ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۳/٤/۲۱)

وتستحق هذه الزيادة اعتبار من أول يناير سنة ١٩٨٧ إذا كان المكان

مؤجرا لغير أغراض السكني قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعد العمل به وحتى أول يناير سنة ١٩٨٢. أما إذا كان المكان قد أجر لغير أغراض السكني بعد ذلك فإن الزيادة تستحق اعتبارا من أول يناير التالي لتاريخ التأجير(١).

فإذا كان المكان قد أجر بتاريخ ١٩٨٢/٦/١ فإن الزيادة تستحق اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٣.

وتستمر هذه الزيادة بصفة دورية ثابتة لمدة خمس سنوات وتقف الزيادة بعد انتهاء هذه المدة. فإذا كانت العين مؤجرة لغير أغراض السكني قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعد العمل به ورحتى أول يناير سنة ١٩٨٢ ، وتستمر بصفة دورية ١٩٨٢ فإن الزيادة تسرى اعتبارا من أول يناير ١٩٨٢ ، وتستمر بصفة دورية ثابتة لمدة خمس سنوات أي تقف الزيادة في آخر ديسمبر سنة ١٩٨٦ .

فإذا كانت وحدة غير سكنية منشأة قبل أول يناير سنة 1982 إيجارها الشهرى طبقا للقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية ٥ جنيهات فإنها تزاد سنوبا بنسبة ٣٠٠ لمدة خمس سنوات ويكون إيجارها في هذه المدة على النحو التالى:

مقدار الزيادة الشهرية في الأجرة لكل سنة من السنوات الخمس والتي تصاف إلى الأجرة ابتداء من أجرة شهر يناير سنة ١٩٨٧ .

۰۰۰ قرش × ۳۰ = ۱۵۰ قرشا

«الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني. م/ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، علم التزام المستأجر بها إلا بدءا من يناير ١٩٨٢». (طعن رقم ١٩٣٦ لسنة ٢٤ق جلسة ١٩٣٧/١/

⁽١)وقد قضت محكمة النقض بأن:

الإيجار الشهرى للسنة الأولى ١٩٨٢= ٥٠٠+١٥٠ = ٥٠٠ قرش الإيجار الشهرى للسنة الثانية ١٩٨٣= ١٥٠ - ١٥٠ قرش الإيجار الشهرى للسنة الثالثة ١٩٨٤= ١٩٨٠ = ١٥٠ قرشا الإيجار الشهرى للسنة الرابعة ١٩٨٥= ١٩٠٠ و ١١٠٠ قرشا الإيجار الشهرى للسنة الرابعة ١٩٨٥= ١٩٠٠ المرشا الإيجار الشهرى للسنة الخامسة ١٩٨٦= ١١٠٠ المرشا أي أن الزيادة تصل في السنة الخامسة إلى نسبة ١١٥٠ ٪ من مقدار الأجرة الأصلية.

أما إذا كان المكان مستعملا للسكنى ولفير أغراض السكنى فى ذات الوقت كأن يكون مستعملا سكنا وعادة أو مكتبا فإننا نرى أن المستأجر يلزم بنصف الزيادة فقط ولو زاد الجزء المستعمل فى غير أغراض السكنى على النصف قياسا على المادة ٢/١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تنص على أنه فى حالة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تغييرا جزئيا يستحق المالك نصف نسب الزيادة الواردة بها ١٠٠٠.

٣٦١- تخصيص نصف الزيادة لاعمال الترميم والصيانة:

أوجبت الفقرة الثانية من المادة (٧) على المالك أن يخصص نصف الزيادة السابقة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة. أما النصف الآخر فهو جزء من الأجرة يستأديه المالك.

وبلزم المالك بالمحافظة على حصيلة نصف الزيادة للإنفاق منها على أعمال الترميم والصيانة اللازمة للعقار، وتعتبر بمثابة أمانة لديه، بحيث إذ

 ⁽١) قارن أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٣١ إذ يرى أن الزيادة
 حسب نسبة المكان المخصص لغير أغراض السكني.

اختلسها لنفسه اعتبر مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة ٢٤١ من قانون العقوبات (١). وتظهر نية المالك في الاختلاس بامتناعه عن إنفاق هذه الحصيلة فيما خصصت له من أعمال الترميم والصيانة التي يثبت لزومها للمبنى.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف في نصف الزيادة المذكورة في الأغراض السابقة.

٣٣٢- التزام المستاجر بالداء الزيادة،

يلتزم المستأجر بأداء الزيادة مع الأجرة إلى المالك، فإذا كانت الأجرة تدفع مشاهرة دفعت الزيادة مشاهرة. ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار، فيحق للمالك طلب إخلاء المستأجر من المين المؤجرة إذا لم يدفع الزيادة في الميعاد (٨٨).

٣٣٣- هل يجوز للمالك التنازل عن الزيادة في الأجرة؟

الواضح من المادة أنها خصصت نصف الزيادة في الأجرة لمواجهة تكاليف ترميم وصيانة المبنى جميعه، واعتبرت هذا النصف بمثابة أمانة لدى المالك لحين إنفاقه على هذه التكاليف، ومن ثم فهو ليس حقا حالصا للمالك، بل يتملق به حق المستأجرين ومصلحة المجتمع في الحفاظ على ثروته القومية من المبانى، لاسيما في ظل أزمة الإسكان المتزايدة الأمر الذي يجعل فرض نصف

«كما أضافت اللجنة عبارة ويهتبر بمثابة أمائة عتم يدهة حتى يكون المالك مسئولا مسئولية جنائية عند علم تخصيصه نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة..... إلخ.».

⁽١) فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة:

الزيادة المشار إليه متعلقا بالنظام العام(١١)، وبالتالي لايجوز للمالك التنازل عنه ويقع اتفاقه مع المستأجر على هذا التنازل باطلا بطلانا مطلقا.

أما النصف الآخر من الزيادة، فهو عبارة عن زيادة في الأجرة يستأديها المالك عوصا له عن ضالة أجرة هذه المبانى والتي خصع الكنير منها لتخفيضات كبيرة ومن ثم يجوز للمالك التنازل عن هذا النصف ويقع اتفاقه مع المستأجر على ذلك صحيحا، لأن المخطور قانونا تقاضى المالك أجرة تزيد على الحد الأقصى، أما تقاضى المالك أجرة أقل فأمر جائز.

٢٣٤ عدم دستورية المادة ٧٧ من القانون رقم ١٩٣١ لسنة ١٩٨١ فيما
 تضمنته من استثناء الاماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق
 النشاط التجارى إو الصناعى أوالمنى الخاضع للصريبة على الازباح

⁽١) يؤيد هذا ما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من أنه: وولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قدومية يجب الحضاظ عليها وصلم زيادة أعباء سكانها، وفي نفس الموقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله في إطار من التكافل الاجتماعي فقد خلصت اللجة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكني الخ.

وما قرره السيد العضو صلاح الطاروطي أثناء مناقشة المادة د.... أعود فأكرر أن هذه المادة تحقق العدالة والتكافل والتضامن الاجتماعي في كل ما أوردته من شرائح وتوزيع هذه التكلفة وتخمل الأعباء بها فهي لمصلحة الشروة القومية والمستأجرين قبل أن تكون لمصلحة الملاكه.

وما قمره السيد العضو مقرر اللجنة المشتركة ه...... وأنى أعتقد اعتقادا راسخا أن هذا القانون من شأنه أن يحسن العلاقة بين المالك والمستأجر والمحافظة على الثروة القومية المتمثلة فى المبانى العقارية التى تتهدم كل يوم......

⁽مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٣ وما بعدها).

التجارية والصناعية أو الضربية على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الاجرة.

قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ في القعنية رقم ٢١ لسنة ١٩٨٩ في القانون رقم رقم ٢١ لسنة ١٩٨٩ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع ١٩٨١ لمن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجارى أو المناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح التجارية ما تضمنته المادة ٧ من إياحة الأجرة. وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨٩/٥/١٨.

(١) وننشر الحكم بأسبايه كاملة فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ الموافق ٢٣ رمضان سنة ١٤٠٩هـ.

برئاسة السيد المستشار ممدوح مصطفى حسن رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: منير أمين عبد المجيد وفوزى أسعد مرقس وشريف برهام نور والدكتور عوض محمد عرض المر والدكتور محمد إيراهيم أبو العينين أعـضـاء

وحضور البيد المتشار السيد عبد الحميد عمارة المقسوض

وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد

(عدرت الحكم الآتي:

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢١ لسنة ٧ قضائية ودستورية».

المرفوعة من:

١- حسن سالم محمد ٢- عزيزة عبد العال مازن

٣- سنية سالم محمد ع- آمال سالم محمد

٥- ساوي سالم محمد ٢- مجدي سالم محمد

٧- محمد سالم محمد

شسه

١- السيد/ رئيس الجمهورية

٢- السيد/ رئيس مجلس الشعب

٣- السيد رئيس مجلس الوزراء

٤- السيد/ وزير الخارجية

الإجراءات

يتاريخ 18 مارس سنة 1940 أودع المدعون صحيفة هده الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٦٦ اسنة العمدة طالبين الموحد بأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر فهما تضمنه هذا النص من إعقاء الأماكن المؤجرة لاستعمالها في أغراض لاندخل في نطاق النشاط التجارى أو المسناعي أو المهنى الدخاضع للضرية على الأرباح التجارية والصناعية أو الضرية على المهن غير التجارية من نسب الزيادة في القيمة الإيجارية المقررة بالمادة ٧ من القانون المشار إليه.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها رفض الدعوى. وبعد تخضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأبها.

المكمة

يعد الاطلاع على الأوراق والمداولة:

حيث أن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى وقم ١٩٧٧ لسنة ١٩٨٣ مدنى كلى جنوب القاهرة طالبين الحكم والوام المدعى عليه الرابع بصفته يقيمة الزيادة في الأخرة المقررة بمقتضى البند (ب) من الفقرة من المادة ٧ من القانون رقم وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للأماكن المؤجرة لفير أغراض السكنى، وذلك اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨١، وبتاريخ ٢٦ يناير سنة ١٩٨٨ متحتى، وذلك اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٧، وفتاريخ ٢٦ يناير سنة ١٩٨٨ بالاستئناف رقم ٢٩١٧ لسنة ١٩٨١ فضارة وفعوا بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون وقم ١٩٨٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فصرحت لهم المحكمة برفع الدعوى الدعوى الدعوى الدعوى الدعوى الدعوى المادة ٢٧ من القانون وقم ١٩٨٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فصرحت لهم المحكمة برفع الدعوى الدعوى الدعوى المادة ورفع الدعوى الدعوى المادة ورفع الدعوى المدتورية، فأقاموا الدعوى المائلة.

وحيث أنه بما ينماه المدعون على نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٩٨ المطمون عليها أن هذا القانون وإن كان قد أخضع المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى للزيادة المنصوص عليها في المادة ٧ منه، فقد أعفت المادة ٢٧ من مذه الزيادة المبانى المستمملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أوالمهنى الخاضع للفسرية على الأرباح التجارية والصناعية أو الضرية على أرباح المهن غير التجارية رغم أن هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى، ومن ثم وبهذه الماملة الاستثنائية يكون النص قد ميز بين طائفتين من الملاك تماثلت غروفهم القانونية بما يعيبه بمدم الدستورية غلافته مبدأ المساواة المنصوص عليه في المادة ٤٠ من الدستور.

وحيث أن المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيم الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ننص على= Company of the second of the s

وحيث أن مؤدى هذين النصين، أن المشرع أيقى أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة، فلم تضملها قاعدة الزيادة ولم يضف إليها جديدا في هذا النعاق. أما المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى، فقد وضع المشرع بشأنها في المادة ٧ من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى بإخضاعها لزيادة دورية، مخددت فاتها بنسبة مسينة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الفسرية على المقارات المبنية، تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المبنى، واحتبرها في حكم الأجرة طبقا لما تقضى به المادة ٨ من القانون، ثم عاد واستثنى في المادة ٧٧ من هذه القاعدة العامة الأماكن المستعملة في أغراض واستثنى في المادة الأماكن المستعملة في أغراض الابدخل في نطاق النشاط التجارية والمستاعي أو المهنى الخاضع للعضرية على الأواح المهنى الخاضع للعشرية على إلى المهنى الخاضع للعشرية على إماد المبانى المستعملة في هذه الأغراض من الزيادة في المؤجرة وبالتالى حرمان ملاكها منها.

وحيث أن النساتير المصرية التعاقبة بدءا بدستور سنة ١٩٢٣ وانتهاء بالدستور الفائم، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعي، وعلى تقدير أن الفاية التى يستهدفها تتمثل أصلا في صون حقـرق المواطنين وحرياتهم فـى=

= مواجهة صور التمييز التى تنال منها أو تقيد بمارستها، وأضحى هذا المبدأ في جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لايقتصر تطبيقها على الحقوق والحربات المنصوص عليها في المستور، بل ينسحب مجال إعمالها كلمك والحقوق التي يكفلها المشرع للمواطنين في حدود سلطته التقديمة وعلى ضوء السياسة الشريعية التى يراها محققة للمصلحة المامة، وأن صور التمييز التي أوردتها الملدة و كل الستور التي تقوم على أساس من الأصل أو المجس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر، قهناك صور أعرى من المتمييز لها خطرها، نما يحتام إخضاعها لما تتولاه هذه الحكمة من رقابة تعليقه، تطبيقا لمبدأ المساراة أمام القانون ولضمان احترامه في جميع مجالات تطبيقه، من القانون رقم ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه التي يتميز أعمال حكمها على من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه التي يتميز أعمال حكمها على جميع ملاجها، ذلك أن المساواة التي تعبها المادة ٤٠ من المستور تنحصر في طلبها، ذلك أن المساواة التي تعبها المادة ٤٠ من المستور تنحسر في علم جواز التمييز بين المواطنين الذين تساوى مراكزهم القانونية من خلال علم تطابق المناصر التي تقوم عليها.

وحيث أنه لما كان من المقرر أن للمشرع سلطة تقديرية في تنظيم الحقوق بعا لامعقب عليه في تقليره مادام أن الحكم التشريعي الذي قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاصلة عامة مجردة لانتطوى على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولاتهدر نصا في الدستور، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية تتحدد بها المراكز القانونية التي يتساوى بها الأواد أمام القانون، بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا المقاون بالقاعدة الحقوق التي كفلها لهم المشرع لما كان ذلك، وكان المشرع قد توخي بالقاعدة العاملة المتعلقة بالزيادة في الأجرة وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية والطافقة على المالة أعماها، على المبانى القديمة باعتبارها ثروة قومية بجب الحفاظ عليها وإطالة أعماها، وأن ضالة إيجار هذه المساكن يخمل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها،

- أنه لما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن، فضلا عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحافظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها، وذلك كله في إطار من التكافل الإجتماعي، فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة مخريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكتي ينسب تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبني، ومن ثم، فإن هذه الاعتبارات التي استند إليها المشرع في تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني، وهي مخقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها واعتبارها من عناصر الثروة القومية إنما تنسحب كذلك إلى المباني المؤجرة لغير أغراض السكني المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجاري، أو الصناعي أو للهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها أحد عناصر الثروة القومية التي يجب الحافظ عليها وأن استقلال هذه المباني الأخيرة بأنواع معينة - من النشاط- اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية- لايخرجها عن كونها مبان مؤجرة لغير أغراض السكني، طبقا للغرض المقصود من تأجيرها، وكان ينبغي أن تندرج في إطار القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون فيسرى عليها حكم الزيادة.

وحيث أن هذه المعاملة الاستئتائية التي أوردتها المادة ٢٧ المطعون عليها، أدت إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة بخملهم جميعا يقفون على قدم المساواة وكان يتمين أن يخضمهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة، بحيث تنصرف الزيادة في الأجرة المقررة في القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون إلى ملاك المباني المؤجرة لغير أغراض السكني دون استثناء، وأيا كانت طبيعة النشاط الذي يتم ممارسته فيها، مادام أن هذه التفرقة التي أوجدها المشرع في المادة للبيان لاترتكز في واقيهها على أسس تتصل بالهدف الذي تعباه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ومن ثم، فإن حرمان طائفة ممينة من الملاك من الحق في زيادة الأجرة، مع شخفة

ولما كانت الدعاوى الدستورية بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستورى، فإن الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى تكون لها حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم في الدعاوى التي صلرت فيها، ومعنى ذلك أنها تسرى على الكافة.

ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لاتحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية (م ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون الحكمة الدستورية العليا).

 مناطه يعد تفرقة تؤدى إلى الإخلال بمراكز قانونية متماثلة، وينطوى على إهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق.

وحيث أنه لما تقدم، يتعين الحكم بعدم دستورية المادة ٢٧ المشار إليها فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعي أو المهنى الخاضع للشرية على الأرباح التجارية والمستاعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة.

لهذه الاسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهنى غير التجارية وذلك بالنسية إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أساب المحاماة.

فهو لايطبق فى المستقبل، كما استقر الفقه والقضاء على وجوب عدم تطبيقه على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم مالم تكن قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم (راجع فى التفصيل بند ١٧ وما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المشار إليها بالبند المذكور تأييدا لهذا الرأى).

وقد استقر القضاء على هذا الأثر الرجعي لقضاء المحكمة الدستورية العليا(١).

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة:

حيث إن الرقاع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحمل في أن الشركة الهندسية لخدمات التشييد، كانت قد أقامت عددا من الدعاوى قضى فيها جميمها لصالحها مع إلزام خصومها بمصروفاتها، إلا أن أقلام الكتاب الهنصة حملتها هي برسومها إعمالا من جانبها للفقرة الثانية من المادة 14 من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بالرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المنتق قبل المنتق قبل المنتق قبل المنتق المناتق المنات

ولضمان اقتضاء هذه الأقلام للرسوم القضائية التى طلبتها منها، أوقعت حجزاً على منقولات للغير كانت في حيازتها، مما حمل أصحابها على طلب استردادها، فأقاموا لذلك الدعوى وقم ۲۲۰ لسنة ۱۹۹۵ أمام محكمة عابدين الجزئية.

وأثناء نظر هذه الدعوى - دفعت الشركة الهندسية لخدمات التشييد - وباعتبارها أحد الخصوم المدعى عليهم فيها - بعد دستورية المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ =

نقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٣٠ نوفمبر ١٩٩٦ في القضية وقم ٢٢ لسنة ١٨ق دستورية والمنشور بالجريادة الرسمية بالعدد ٤٩ في ١٢ ديسمبر ١٩٩٦ بأن:

المستة ١٩٤٤ المشار إليه. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم المستورية، فقد صرحت برفع الدعوى الدعتورية، فقامت المدعية دعواها المائلة. وحيث إن المدعية بعد أن تقلمت في الدعوى الراهنة بطلبين أحدهما أصلى وثانيهما احتياطي، نولت— وقبل قفل باب المرافعة— عن طلبها الأصلى ممثلا في الحكم بعدم دستورية مطالبات أقلام الكتاب لها بالرسوم القضائية الحكوم بها على خصومها في الدعاوى التي أقامتها ضدهم، والتي تستند هذه الأقلام في مخصيلها منها إلى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة في عصيلها منها إلى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة الما بالرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية— قبل تعديلها بالقانون

رقم ٧ لسنة ١٩٩٥.

وحيث إن من المقرر أن نزول أحد الخصوم عن بعض طلباته، يعتبر تعديلا لها، وليس تركما للخصومة، إذ يفترض تركها التخلى عنها برمتها دون حكم في موضوعها بما مؤداه إلغاء إجراءاتها بتصامها وزوال كل الآثار المترتبة على قيامها، ليمود الخصوم إلى الحالة التي كانوا عليها قبل بدئها، فلا يكون لطلباتهم ودفوعهم من أثر. وكان من المقرر كذلك أن للخصوم وإلى ما قبل قفل باب المرافعة في الدعوى أن يعدلوا طلباتهم، فلا يبقى ماثلا منها إلا ما يكون محددا لصورتها النهائية. متى كان ذلك فإن العلب الاحياطي للمدعية، يكون وحده كاشفا عن نطاق الخصومة المأثلة، وبه يتحدد موضوعها.

وحيث إن المدعية قررت في مذكرتها بتاريخ ١٩٩٦/١١/١ أن الأصل في الأحكام الهمادرة بعدم المستورية أن يكون لها أثر رجعي، تربيبا على طبيعتها الكاشفة. ومن ثم لاتثريب على الهكمة المستورية العليا إن هي أهملت الأثر الرجعي لحكمها المسادر في الدعوى رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية، ذلك إن هذا الأر لاتقياد إلا الأحكام القضائية التي تناوج مختها أوامر تقدير الرسوم القضائية التي تناوج مختها أوامر تقدير الرسوم القضائية التي المساورة ضدها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٩٤ المشار إليـه، تقضى بـأن يلزم المدعى بأداء الرسوم الفضائية، كما يلزم بدفع الباقى= = منها عقر معلم الحكم ولم استؤنف وتنص فقرتها الغائلة على أندرون

 منها عقب صدور الحكم ولو استؤنف وتنص فقرتها الثانية على أنه: و ومع ذلك إذا صار الحكم نهائيا، جاز لقلم الكتاب مخصيل الرسوم المستحقة من المحكوم عليه.

وحيث إن الرسوم القضائية التي تقتضيها الدولة نمن حملهم المشرع بها،
تفترض لجواز مخصيلها أن يكون المشرع قد فرضها وفقا لأحكام الدستور،
ليكون اقتضاؤها دائرا معها وجوداً وعدما. فإذا ثار نزاع حول دستوريتها— وسواء
تعلق بأصل الحق فيها أو بمبلغها— فإن النصرص القانونية التي أنشأتها
وحددتها، هي وحدها التي يتصور النمي عليها بمخالفتها للدستور، فلا تدور
الخصومة الدستورية إلا حولها، وبها بتحدد موضوعها. بما مؤداه انفصالها عن
عن الأحكام التي تصدر عن هيئة قضائية إعمالا لها، ذلك أن المسائل
الدستورية التي يطرحها خصم على الهكمة الدستورية العليا ينبغي أن تتعلق
وفق أحكام الدستور، استعماها للطبيعة المينية للخصومة الدستورية وتوكيدا لها.
ولايتصور بالتالي أن تكون واقعة تحصيل الرسوم القضائية— في ذاتها— محل
طعن بعدم دستوريتها، إذ هي واقعة مادية يستحيل إدراجها في إطار الأعمال
القانونية التي تصدر عن السلطنين التشريعة أو التنفيذية في مجال إقرار النصوص
التربية أو إصدارها.

وحيث إن الطلب الاحتياطي للمدعية وقد صار بعد نزولها عن طلبها الأصلي الألفة والثانية من المادة الأصلي طلبا وحيداً، يتغيا الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ١٩٩٥ من قانون الرسوم القضائية - قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥ تأسيسا على ارتكان أقلام الكتاب إليها في مطالبتها بالرسوم القضائية الحكوم بها على خصومها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة الصادر بتاريخ ١٥ أبريل ١٩٩٥ في القضية رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية ودستورية، كان قد خلص إلى عدم دستورية الفقرة الثانية

من المادة ١٤ من قانون الرسوم القضائية تأسيسا على أن مصاريف الدعوى أصلا يحكمها ويهيمن عليها يتحصل في ألا يحكم بها – سواء بأكملها أو في بعض جزء منها – إلا على الدخصم المذى خسر الدعوى – سواء بتمامها أو في بعض جوانبها – وأن اقتضاء أقلام الكتاب لها من غير الهكوم عليهم بها، لايعدو أن يكون تعديلا من جانبها للآثار التي يرتبها الحكم القضائي – ولو لم يكن نهائيا، الحقوق والحريات على إحتاظها، وعقابا من خلال جزاء مالى لغير خطأ، والتواما ذا قيمة سلبة، وإقماع على خير المدين ومجردا دفيه المائية من بعض عناصرها الإيجابية باقتطاعها بالمخالفة لنصوص الدستور التي تمد حمايتها إلى الأموال جميمها، باعتبار أن المال هو الحق دو القيمة المائية أم كان من حقوق الملكية الأدبية أو الفناعية – بما مؤداء امتناع التصييز بين الحقوق المختوق الدينية في مجال صونها من المدوان، بما يردع منتصبيها، ويحول دون اختيالها أو تقويضها.

وحيث إن الحكم الصادر عن هذه المحكمة في القضية رقم ٧٧ لسنة ١٩٥ فضائية المشار إليها، قد نشر في الجريئة الرسمية بتاريخ ٧٧ من أبريل ١٩٩٥ وكان هذا الحكم يعتبر قولاً فصالاً لايقبل تعقيبا ولا تأويلاً من أية جهة أيا كان موقعها فإن طلب الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون الرسوم القضائية قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥ - يكون لغوا. إذ لا يتصور أن يرد حكمان بعدم العستورية على محل واحد.

وحيث أن الأحكام التى تصدرها هذه المحكمة فى المسائل المستورية، لاتتحصر حجيتها فى خصوم الدعوى المستورية، بل تحتد إلى الدولة بكل أفرعها وتنظيماتها وتقيد- إلى جانبها- الناس أجمعين باعتبارها تطبيقا أمينا للمستور، ونزولا على قواعله الآمرة التي تعلو غيرها من القواعد القانونية حتى ما كان منها وإقعا فى دائرة النظام العام، بما مؤداه سربان الأحكام الصادرة فى المسائل المستورية قبلهم جميعا، فلا يملكون لها تبديلا، ولايستطيعون عنها حولا، = ليكون الاحتجاج بها- تنفيذا لمضمونها- حقا لكل من يلوذ بها، ولو لم يكن طرفا في الخصومة الدستورية.

وليس ذلك إلا تقيدًا بقضاء المحكمة الدستورية العليا. والتزاما بأبعاده، من خلال إعمال أثره على الناس كافة دون تعييز، وبإخضاع الدولة لمضمونه دون قيد.

وحيث إن ما نصت عليه المادة 29 من قانون هذه الحكمة من أن النصوص القانونية الحكوم بعدم دستوريتها، لا يجوز تطبيقها اعتباراً من نشر الأحكام الصادرة بشأنها في الجريدة الرسمية، لا يعني أن لهذه الأحكام أثرا مباشرا لاتتماه، وأنها بذلك لارتد إلى الأوضاع والعلاقي السابقة عليها، ذلك أن كل ما قصد إليه هذا القانون بنص المادة 29 المشار إليها، لا يعدو تجريد النصوص القانونية التي تضمي بعدم دستوريتها من قرة نفاذها التي صاحبتها عند إقرارها أو إصدارها، لتفقد بالتالي خاصية الإنزام التي تتسم بها القواعد القانونية جميمها، فلا يقوم من بعد ثمة مجال لتطبيقها.

يؤيد ذلك أن الآثار التي تربيها الأحكام الصادرة في المسائل النستورية، لايمكن فضلها عن الأوضاع والعلائق السابقة عليها بعد أن مسها النص المطعون فيه مؤثراً في بنيانها. ومن ثم كان تصويبها من خلال الدعوى الدستورية لازما لرد الأضرار التي لحقتها أو التي تتهددها ويقتضى ذلك بالضرورة أن يكون قضاء المحكمة الدستورية العليا بإبطال النص المطعون فيه، منسحيا إليها، ليعيدها إلى الحالة التي كانت عليها قبل سربان النص الباطل في شأنها.

ولامجافاة في ذلك لقواعد الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية، ولالمقاصد الدستور، ذلك أن مباشرة هذه المحكمة لتلك الرقابة، غايتها تقرير اتفاق النصوص القانونية المطمون عليها مع الدستور أو مجاوزتها للضوابط التي فرضها، وتقبيمها لهذه النصوص لاينفصل عما يكون قد اعتراها من حوار عند إقرارها أو إصدارها، قلا تكون عوبها أمرا طارئا عارضا عليها، بل كامنا فيها، ولصيقا بها منذ ميلادها، ومتصلا بها- لزوما- اتصال قرار بما يشوهها، وكشفها عن عيوبها هذه ليس إلا إعلانا عن حقيقتها، وإثباتا لها، ولايتصور بالتالي أن

= تشيفها إليها، ولا أن تكون من خلقها أو تصورها، ولا أن تقحمها على نصوص قانونية خلت منها، بل هل تجليها، محددة من خلال حكمها- وعلى ضوء أحكام الدستور- القاعدة القانونية التي بجب تطبيقها في النزاع الموضوعي، وهي بعد قاعدة ينبغي إحمالها بافتراض أن النص الباطل منعدم إبداء لا انتهاء، فلا يكون قابلا للتطبيق أصلا منذ أن نشأ معيا.

ذلك أن إيطال هذه المحكمة للتصوص القانونية المحالفة للدستور، يعتبر تقريرا لزوالها نافيا وجودها منذ سيلادها، وقضاؤها بصحتها، يؤكد استمرار نقاذها تبعا لخلوها من كل عوار يدينها.

وليس مفهوما أن تكون واقمة نشر الأحكام الصادرة بعدم دستورية بعض النصوص القانونية- في ذاتها- حدا زمنيا فاصلا بين صحتها وبطلانها، فلا يكون النص الباطل متعدما إلا اعتبارا من اليوم التالي لهذا النشر.

والقول بذلك مؤاده أن يكون التقاضى جهلاً ضائما وعملاً عبثيا، وأن للنص القانونى الواحد مجالين زمنيين، يكون صحيحا فى أحدهما، وباطلا فى ثانيهما، حال أن بطلان النصوص القانونية لايتجزأ، ويستحيل أن ينقلب العدم وجودا، ولا أن يكون مداه متفاوتا أو متدرجا، فالساقط لايعود أبدا.

وحيث إن قانون المحكمة الدستورية العليا- ضمانا لصون الحرية الشخصية التي كفلها الدستور واعتبرها من الحقوق الطبيعية التي لا يجوز الإخلال بها عدوانا-قد نص في المادة ٤٩ منه، على إنه إذا كان الحكم بعدم الدستورية متعلقا ينص جنائي، فإن أحكام الإدانة الصادرة استادا إليه، تعبر كأن لم تكن، وهو ما يعني سقوطها بكل آثارها، ولو صار الطعن فيها ممتنما، لتفارقها قوة الأمر المقضى التي قارنتها.

وتلك هي الرجعية الكاملة التي أثبتها قانون المحكمة الدستورية العليا لأحكامها الصادرة بإبطال النصوص العقابية، وهي بعد رجعية لاقيد عليها ولاعاصم منها، بل يكون أثرها جارةا لكل عائق على خلافها ولو كان حكما باتا.

.....

= فإذا كان قضاؤها مبطلا لنص غير جنائي، فإن أثره الرجمي يظل جاريا، ومنسحبا
إلى الأوضاع والعلائق التي انصل بها مؤثرا فيها، حتى ما كان منها سابقا على
نشره في الجريدة الرسمية، مالم تكن الحقوق والمراكز التي ترتبط بها قد استقر
أمرها بناء على حكم قضائي توافر فيه شرطان: أولهما: أن يكون باتا وذلك
باستفاده لطرق العلمن جميعها، ثانيهما: أن يكون صادرا قبل قضاء المحكمة
الدستورية العليا، ومحمولا على النصوص القانونية عينها التي قضى ببطلانها.
الدستورية العليا، ومحمولا على النصوص القانونية عينها التي قضى ببطلانها.

وحيث إن من المقرر وعلى ما جرى به قضاء المحكمة الدستورية الطياا أن محكمة الموسوع دون غيرها هي التي تتولى بنفسها إعمال آثار الأحكاء الصادرة في المسائل الدستورية، ويندرج تختها رجعيتها محددة نطاقا على النحو المتقدم، فإن دعوة المحكمة الدستورية العليا إلى إعمال الأثر الرجعي للحكم الصادر عنها في القضية رقم ٧٧ لسنة ١٦ قضائية ودستورية مجاوز حدود ولايتها. وإذ نشر حكمها في هذه القضية، قبل رفع الدعوى المائلة، فإن الحكم بعدم قبولها يكون لازما.

فلهذه الألساب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة مع إلوام المدعية المصروفات وميلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحامة.

(مين السر رثيس المحكمة

كما قضت محكمة النقض بأأنء

اإذا كان يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لاتحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم إلا أن عدم تطبيق النص وعلى ماورد بالمذكرة الإيضاحية لقانون الحكمة اللستورية العليا لاينصرف إلى المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع والملاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجمي الحقوق والمراكز التي = تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قرة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة

= تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قرة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم... لما كان ذلك وكان الحكم المطمون فيه قد صدر لاحقا لتاريخ نشر الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الجريدة الرسمية الذي يرتب علم الكافة به والزامهم بمقتضاه في المستقبل وفيما سبق صدوره من وقائع ومراكز لم تستقر بحكم نهائي وإذ الترم الحكم المطمون فيه بتطبيق ذلك الحكم في النزاع المائل فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون،

(طعن وقم ٩٣٧ لسنة: ٢١ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٢

وقد أثنت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة في الفتوى رقم ١٩٤٧/٧/٧ جلسة ١٩٩٠/٦/٦ بأن:

«.... ومن حيث أن الأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية وهي بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطمون فيها بعيب دستورى تكون لها حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم في الدعوى التي صدرت فيها وإنما يتمرف هذا الأثر إلى الكافة وتلزم به جميع سلطات الدولة سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت إلى عدم دستورية النصي التشريعي المطمون فيه أم إلى دستورية.

ومن حيث أن المستقر عليه وفقا أكل حكام الهكمة الدستورية العليا بعدم جواز الإدارى أن مؤدى حكم المادة ٤٩ من قانون الهكمة الدستورية العليا بعدم جواز تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته من اليوم التالى لنشر الحكم وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون أن أثر الحكم لايقتصر على المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع والعلاقات السابقة على صدوره على أن يستثنى من هلا الأثر الرجمي الحقوق والمراكز التي تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حائز قوة الأمر المقعني أو بانقضاء التقادم.

ومن خيث أنه ترتيبا على ما نقدم ولما كان الثابت أن حكم المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ بزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لفير أغراض السكنى= وينبنى على ذلك خصوع الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح المجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية للزيادة في الأجرة المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٨١ من تاريخ العمل بها في أول ينلير سنة ١٩٨٦ (١١)، ويجوز لمؤجرى هذه الأماكن المطالبة بالزيادة المذكورة، طالما لم يصدر بشأنها حكم نهائي (٢) حتى العمل

المذكور على حكم المادة المشار إليها بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة قد ألفى بأثر رجعى بمقتضى حكم المحكمة الدستورية العليا بجلستها المنعقدة في الإماكن بما في خلص حكم الزيادة المشار إليها على جميع هذه الأماكن بما في ذلك تلك المؤجرة للجهات الحكومية وذلك اعتبارا من التاريخ الحددة بالقانون رقم ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١ لاستحقاق هذه الزيادة على أن يؤخد في الاعتبار عند صرف الزيادة المشار إليها مراعاة قواعد التقادم الخمسى المنصوص عليها بالمادة ٣٦٥ من التقنين المدنى باعتبار أن تلك الزيادة شأنها شان القيمة الإيجارية الأصلية تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة التي تتقادم بانقضاء خمس سنوات على تاريخ استحقاقها».

 (١) من هذا الرأى مرقس الجرء الأول الطبعة التاسعة ١٩٩٠ ص ٢٩٤ ومابعدها الهامش وقارن رأينا في الطبعة العاشرة ص ٤٣٥.

(٧) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ - نقض طعن رقم ٩٣٧ لسنة ١٦٥ - الله المسلمة المسلمة المسلمة المسلمة المسلمة المسلمة ١٩٩٧/٢/١٦ المسلمة ١٩٩٠/٦/٦ المنشور سلفا- أما المحكمة الدستورية العليا فتتطلب أن يكون الحكم باتا وليس نهائيا (الحكم العسادر بتاريخ ١٩٩٦/١١/٣٠ في القضية ٢٢ لسنة ١٨ق «دستورية» المشير آنها).

بحكم المحكمة الدستورية العلياء أو يدفع المستأجر بانقضاء المطالبة بالتقادم المحمسى باعتبار أن تلك الزيادة شأنها شأن القيمة الإيجارية الأصلية تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة التى تتقادم بالتقادم الخمسى غير أن مدة التقادم لاتسرى من تاريخ استحقاق الزيادة في الأجرة على الوجه المبين بالمادة السابعة من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ وإنما من تاريخ نشر الحكم باعتبار أنه التاريخ المعول عليه في افتراض العلم بزوال المانع الذى كان يحول دون المطالبة بها وباعتبار أن نص المادة ٢٧ كان يمثل مانعا قانونيا يتعدر معه على المؤجر المطالبة بحقه.

(_)

تحديد الاجرة بالزيادة وزيادة الاجرة المنصوص عليها بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٧^(١)

٢٣٥- النص القانوني:

المادة الثالثة من القانون:

وتخدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة
 بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

- * ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.
- * وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول ينابر 1982 وحتى ٤ نوفمبر 1971.
- * وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.
- * وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتباراً من ذات الموعد.

(١) الجريدة الرسمية في ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ العدد ١٢ (مكرر).

ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من الأعوام التألية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكرة.

٣٣٦ - المقصود بالاماكن المؤجرة لغير أغراض السكني:

تخضع لأحكام تحديد الأجرة بالزيادة وزيادتها بنسبة مثوية الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني.

ويستوى أن تكون الأماكن المذكورة قد أنشقت أصلاً لغير أغراض السكنى، أو كانت السكنى أو أنشقت لأغراض السكنى، ثم أجرت لغير أغراض السكنى، أو كانت مؤجرة أصلاً لأغراض السكنى، ثم أجرت إلى مستأجر جديد لغير أغراض السكنى، فالعبرة بالتخصيص الفعلى للمكان لأن النص استعمل عبارة والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى،

وتخضع لحكم المادة كافة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط بخارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى أو أى نشاط آعر كالأماكن التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو ثقافية ومثل ذلك النوادى الثقافية والرياضية والجمعيات الخيرية ودور العبادة.

وكان نص المادة - كما ورد فى المشروع المقدم من الحكومة وأقرته اللجنة المشتركة بمجلس الشعب - يقضى بأن: «تخدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لمزاولة نشاط ججارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى إلغ - إلا أن النص عدل بمجلس الشعب حال مناقشة القانون على النحو الراهن.

ولا يعترض على النظر التقدم بما تنصى عليه المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أن: وتعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى ، الأماكن المستعملة في أغراض لاتلاخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعي أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح المجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

ولايفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصرين، ذلك أن هذه المادة خاصة بتطبيق أحكام القانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولاتمتد إلى تطبيق قانون أخوء كالقانون وقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

وتسرى أحكام المادة على الأماكن المؤجرة للوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة المؤجرة لغير أغراض السكنى، أما إذا كانت مؤجرة لأغراض السكنى كالأماكن المؤجرة لإسكان الطلاب فلا يسرى عليها حكم المسادة.

وقد نص البند (أولا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقوار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أنه يقصد بكلمة ومؤجرة وقد نصت المادة الأولى (أولاً) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة

⁽۱) كما يلاحظ أن المكمة الدستوية العليا قضت بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ من أبي القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية ودستوية بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٣١ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيح الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستمسلة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الفضيية على أرباح المهنى غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تعليين ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة. وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨٩/٥/١٨ العدد (٢٠٠).

⁽ راجع في التفصيل بند ٢٣٤)

بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أنه يقصد بكلمة (مؤجرة) التى ويستأجرها شخص طبيعى، أو شخص اعتبارى من الأشخاص المذكورة في المادة (٥٢) من القانون المدنى، كالدولة والهيشات والشركات والجمعيات».

والمادة (٥٢) المشار إليها تنص على أن: ١الأشخاص الاعتبارية هي:

 الدولة وكذلك المديريات والمدن والقرى بالشروط التي يحددها القانون والإدارات والمصالح وغيرها من المنشآت العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية.

٧- الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية اعتبارية.

٣- الأوقاف.

٤- الشركات التجارية والمدنية.

الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقا للأحكام التي ستأتى بعد(١)

٦ كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية
 الاعتبارية بمقتضى نص في القانون».

كما نصت المادة (١١) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ الواردة بالباب الشالث الخاص ب

 (١) ألغيت الأحكام المشار إليها والتي كانت واردة في المواد من ٥٤ إلى ٨٠ بالقرار بقانون رقم ٣٨٤ لسنة ١٩٥٦ ثم ألمي القرار بقانون الأخير بالقرار بقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة. هبتحديد الأجرة القانونية وزيادتها طبقا للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالنسبة للأماكن المؤجرة لفير أغراض السكني، على أن:

د مع مراعاة حكم المادة (12) من هذه اللاتحة يعمل بأحكام هذا الباب في شأن تخديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي شخصها قوانين إيجار الأماكن وتخضع لقواعد تخديد الأجرة سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط بخارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكنى كالمستشفيات والمدارس المحكومية والجمعيات الخيرية والأندية الرياضية.

ولايُخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى أغراض السكني دون اتفاق على ذلك مع المؤجره.

٣٣٧- الاحكام الواردة بأغادة:

تضمنت المادة ثلاثة أحكام لتعلق بأجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني المحكومة بقوانين إيجار الأماكن هي:

الحكم الاول: تخديد الأجرة القانونية بالزيادة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

الحكم الثانى: زيادة الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 1947 .

الحكم القالث: زيادة أجرة كافة الأماكن السابقة بصفة دورية.

ونعرض لهذه الأحكام بالتفصيل على النحو الآتي:

77. - (ولا: تحديد الاجرة القانونية للاماكن المنشاة قبل (ول يناير 1982 وحتى ٩ سبتمبر ١٩٤٧).

تحدد الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لفير أغراض السكني المنشأة في هذه الفترة كالآتي:

١ - ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول ينابر
 ١٩٤٤ (٢).

٢ - خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن والمنشأة من أول يناير
 ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ (١٣).

 (١) وقد نصت المادة (١٢) من اللائحة التنفيلية للقانون العسادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أن:

واعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ١٩٩٧/٢/٢٦:

(أ) – تُحدد الأجرة القانونية بواقع:

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١٩٤٤/١/١.

- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٤٤/١/١ وحمى ١٩٣١/١١/٤.
- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٦١/١١/٥
 وحتى ١٩٧٣/١٠/١.
- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٧٣/١٠/٧ وحمى ١٩٧٧/٩/٩.
- (٢) وكانت الأجرة في مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة خمسة أمثال.
 - (٣) وكانت الأجرة في مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة أربعة أمثال.

٣- أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر
 ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ (١٠).

 ٤- ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحي ٩ سبتمبر ١٩٧٧ (٢٠).

وهذا التقسيم هو ذات التقسيم الذى أخذ به القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ في مادته السابعة التي نصت على زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى زيادة دورية لمدة خمس سنوات.

أحكام تحديد الأجرة بالزيادة:

 ٢٣٩- المقصود بالآجرة القانونية التي تعدد على أساسها الآجرة القانونية بالزيادة،

نصت المادة على أن تخدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بعدة أمثال مختلفة للأجرة القانونية للمكان.

والمقصودبالأجرة القانونية التي تخدد أجرة العين على أساسها، هي الأجرة المين على أساسها، هي الأجرة المستحقة للمؤجر طبقا لقوانين إيجار الأماكن كل عكان بحسب القانون الذي يحكمه، سواء كانت هذه الأجرة اتفاقية أي باتفاق الطرفين، أم خاضعة للتحديد القانسوني بموجب قرارات لجان مخديد الأجرة، وسواء لح

 ⁽١) وكانت الأجرة في مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة ثلاثة أمثال.
 (٢) وكانت الأجرة في مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة مثلين .

يتدخل القانون في الأجرة الاتفاقية، أم تلخل فيها بوضع حد أقصى لها كما فعل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (م٤) – كما سنرى.

والدليل على أن الأجرة القانونية تشمل الأجرة الاتفاقية ما نصت عليه المادة من زيادة الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية - كما سنرى نفسيلا - رغم أنه يدخل في هذه الأماكن تلك المرخص بإقامتها والتي أقيمت بدون ترخيص اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٠١ نسنة ١٩٨١، والتي لاتخضع لأحكام التحديد القانون رقم ١٩٨١ تخضع تخديد أجرتها لاتضاق الطرفين (م١ من القانون رقم ١٩٨١ لسنة تخضع تخديد أجرتها لاتضاق الطرفين (م١ من القانون رقم ١٩٨١ لسنة ١٩٨١)، وقد أكدت ذلك أيضا المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ا١٩٨٧).

ويدخل في حساب الأجرة القانونية كافة التخفيضات أو الزيادة التي طرأت عليها طبقا للقوانين المعمول بها، ويدخل في هذه الزيادة، تلك المستحقة للمؤجر بمقتضى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١بما فيها النصف المخصص لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة والذي يعتبر بمثابة أمانة تخت يد المؤجر.

وإذا كانت أجرة العين تخضع لأحكام التحديد القانوني للأجرة، ونص في المقد على أجرة نزيد على أجرتها التي حددها القانون، فإن تحديد الأجرة الجديدة يحسب على أساس الأجرة التي حددها القانون دون الاعتداد بالأجرة الثابتة بالمقد، لأن الانفاق على أجرة نزيد على الأجرة القانونية باطل بطلانا مطلقا متملقاً بالنظام العام.

وإذا كانت العين مؤجرة للسكنى وتغير استعمالها لغير أغراض السكنى فإنه يدخل في الأجرة القانونية الزيادة التي تنص عليها المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨٨.

وتضاف هده الزيادة إلى أجرة العين طبقا للقانون الذى يحكمها، ولايعاد تقدير قيمة العين إلا إذا كان المالك قد أجرى بها تعديلات جوهرية مجمل المكان في حكم المنشأ حديثا (أنظر بند ٢٤ وما بعده).

ولاتشمل الأجرة القانونية التي تخدد على أساسها الأجرة الجديدة ملحقات الأجرة كالضرائب أو الرسوم أو قيمة استهلاك المياه أو أجر الحارس أو تكاليف الترميم والصيانة أو نفقات إصلاح المسعد غير الدورية، وتختلف هذه الأجرة القانونية عن الأجرة التي تحسب على أساسها الزيادة في الأجرة المتصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١، والتي تحسب على أساس القيمة الإيجارية المتخدة أساسا لحساب الضربية على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويلاحظ في هذا الشان ما يا تي:

١ - أن أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٤٢ وحتى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ كانت تخضع لاتفاق الطرفين - مع وضع حد أقصى لأجرة بعض الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ - ولما صدر قانون إيجار

الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت مادته الرابعة على أنه لايجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا وفق نسب معينة حددتها.

وهذه الفئة من الأماكن لم يسر عليها أى قانون من قوانين تخفيض الإيجارات (١).

وقد خضعت أجرة هذه الأماكن للزيادة الدورية لمدة خمس السنوات المنصوص عليها بالمادة السابعة من القانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقدرها ٢٠٠٠

(۱) وكان القانون رقم ۱۲۹ لسنة ۱۹۲۱ بقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على المقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، قد قرر بعض الإعفاءات للملاك من هذه الضريبة ونصت مادته الأولى على أنه: «..... وعلى المالك من هذه الضريبة ونصت مادته الأولى على أنه: «..... وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء، كما نصت على سربان الإعفاء والخفض بالنسبة إلى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن. إلا أن المشرع ما لبث أن أصدر القانون وقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التي تؤجر لفير السكنى من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث لايتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضريبة، وأصبح واجبا عليهم ابتلاء من أول يولية سنة ١٩٦٨ تأديتها لخرانة الدولة، وانتفى بالتالى التزامهم بتحفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المسالح المسا

٢-- أن أجرة الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى قبل ٥
 نوفمبر سنة ١٩٦١، كانت تخدد انفاقا بين المؤجر والمستأجر.

وقد طرأت تخفیضات علی بعض فئات هذه الأماكن بموجب قوانین أضافت مواد جدیدة إلى القانون وقم ۱۲۱ لسنة ۱۹۶۷، وهذه القوانین هی:

- -- القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢.
 - القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨.
- القانوني رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١.
 - القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (١).

وقد خضمت هذه الأماكن للزيادة الدورية المنصوص عليها بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقدرها ٢٠٨.

٣- أن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ (٢) عدا الأماكن المرخص بإقامتها أو المقامة بدون ترخيص اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ (تاريخ المعل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)، تخضع في تقدير أجرتها للقرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة المشكلة طبقا لأحكام القوانين رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٧ على الدوالي.

⁽١) راجع ما ذكرناه سلفا عن القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١.

 ⁽۲) ويدخل في هذه الفئة الأماكن التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى⁰ نوفمبر
 سنة ١٩٦١.

كما نص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار المساكن فى مادته الثانية على أن تخفض بنسبة ١٣٥٪ الأجور المتماقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٧ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه. وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تخديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية ويسرى بأثر رجعى من بلده تنفيذ عقد الإيجار.

وبالنسبة للأماكن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعذل هذه القيمة على أساس الأجرة الخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة

وعلى ذلك فإن المشرع استعاض عن التقدير الواقعي للأجرة الذي نص عليه القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ بالنسبة للأماكن المذكورة بتقدير حكمي لها عن طريق إجراء خفض في عقود الإيجار بالنسبة التي حددها اعتبارا بأنها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الإيجارية الحقيقية بما يؤدى إلى التسوية بين التقدير الحكمي والتقدير الواقعي^(١).

 أن الأجرة في ظل المحل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ تخضع لاتفاق الطرفين، ذلك أن الأماكن التي تخضع لأحكام هذا القانون تسرى عليها أحكام القانون المدني، وتخرج عن دائرة تطبيق القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ماكحمه.

 ⁽١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ - نقض طعن رقم ٧١٥ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٧٧/٦/٨.

وقد نص في البند (سادسا) من المادة الاولي من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧على تعريف الاجرة القانونية بما يتفق وما اوردناه سلفا، إذ جاء به أنه يقصد بالأجرة القانونية الحالية: «آخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ ، محسوبة وفقا لما يلى.

١ - التحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن، كل مكان بحسب القانون الذي يحكمه، وذلك بالنسبة للأماكن التي أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير اللجان التي اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ المشار إليه.

٢- تقدير لجان محديد الأجرة الذى صار نهائيا- طعن عليه أو لم يُطهن- وذلك بالنسبة للأساكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الذى سرى على الأماكن المرخص في إقامتها اعتبارا من ١٩٨١ / ١٩٨١.

٣- في جميع الأحوال يُحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص
 عليها في قوانين إيجار الأماكن، بما في ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها
 في المادة (٧) من القانون وقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

2- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المذكور- الذي ارتضاه المستأجر، أو عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا، مع مراعاة حق المالك في زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٢٥٠ نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئي لاستعمال العين

إلى غير أغراض السكنى بالنسبة لوحدات ثُلث مساحة مبانى العقار– المرخص فى إقامته لأغراض السكنى– وهو القدر الذى تُرك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة (١) والفقرتين الأولى بند ٤ والثانية من المادة (١٩) من ذلك القانون.

ولاعبرة - في كل ما تقدم - بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره، ولا بالقيمة الإيجارية المتخدة أساسا لحساب الضريبة على المقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقداراً عن الأجرة القانونية، وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليها.

ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة.

ونصت المادة ١٥ من اللائحة على أن: الايدخل في الأجرة القانونية المحالية - التي تضاعف أو تزاد وفقا للمواد الثلاث السابقة - الملحقات التي تخص المين المؤجرة، كقيمة استهلاك المياه، وأجر الحارس، والضرائب العقارية والرسوم، وأعباء الترميم والصيانة، ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية.

كما نصت المادة ١٦ من اللائحة على أنه: «يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يقدرها، ولكن لايجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها، كما لايجوز للمؤجر اقتضاء أى ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقا للقانون».

وهذا أأنص تطبيق لمبدأ التحديد القانوني لأجرة الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن، والذي يتعلق بالنظام العام.

وقد جساء بالمنكرة الإيضاحية للأثحة التنفيذية للقانسون عس الاجسرة القانونيسة (نـه:

ورفت كانت عبارة والأجرة القانونية اليست مصطلحا مستحدا، وإنما وردت في قوانين إيجار الأماكن من قبل، من ذلك – وعلى سبيل المثال المدة (٢٨) من القانون رقم ٧ دلسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين التي نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية تعادل (٧٧٠) من والأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا، والمادة وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التي نصت على استحقاق المالك أجرة وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التي نصت على استحقاق المالك أجرة القانونية عن مدة تأجير المكان أو جزء منه مفروشا بواقع نسب من والأجرة القانونية عددتها وفقا لتواريخ إنشاء الأماكن، كما وأن قوانين إيجار الأماكن وخفض الإيجارات قد درجت على الاعتداد بتاريخ إنشاء المكان في تخليد الأجرة موطى ذلك فإن تاريخ الإنشاء ليس بدوره مصطلحا مستحداثا.

٢٤٠- المقصود بالاجرة الحالية،

ننص المادة-- كما رأينا سلفاً- على تخديد الأجرة طبقاً للفئات الواردة بها على أساس الأجرة ال**قانونية الحالية** للمكان.

والمقصود بالأجرة الحالية، الأجرة القانونية المستحقة - بالمفهوم السابق - للمسؤحر في تاريخ العمل القسانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٧ أي في المسروح ١٩٩٧ الله ١٩٩٧/٣/٢٧

وقد نص في البند (سادسا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون

على أن الأجرة القانونية الحالية هي: «آخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ الخ».

٢٤١- العبرة في تحديد الانجرة بتاريخ إنشاء المكان:

تخدد الأجرة الجديدة بالفغات الواردة بالمادة على أساس تاريخ إنشاء المكان المؤجر ذلك أن المادة استعملت عبارة و الأماكن المنشأة، في تخديدها للفغات التي تخدد على أساسها الأجرة، والمقصود بإنشاء المكان تمام إنشائه، فلا عبرة بيده الإنشاء أو صدور الترخيص.

فإذا كان المكان قد بدىء في إنشائه في ٢ نوف مبر ١٩٦١ ولم يتم إنشاؤه إلا بتاريخ ١٩٦١/١٢/٣٠ فإن أجرته مخدد بأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية لا بخمسة أمثالها:

وإذا كان هناك مبنى أقيمت وحداته في تواريخ مختلفة، فالعبرة بتاريخ إنشاء كل وحدة على حدة.

وواضح مما تقدم أنه لاعبرة في تخديد الأجرة بتاريخ إبرام عقد الإيجار أو بتاريخ بدء العلاقة الإيجارية أو بتاريخ شفل المستأجر للمين.

فلو افترضنا أن المين المؤجرة منشأة بتاريخ أول نوفمبر سنة ١٩٥٧، وأبيع عقد إيجارها أو بدأت الصلاقة الإيجارية أو شغلت العين بتاريخ ١٩٥٧/١/١ فإن أجرتها تخدد بخمسة أمثال الأجرة الحالية وليس بثلاثة أمثالها.

وقد نـص في البند (سـابعا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية

المين المؤجرة التي أنشئت، إذ العبرة في معرفة القانون الذي يحكم الكان المؤجر إنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعلاة تحديد الأجرة، أو أضيفت وحلة حليثة، أو تمت تعلية طابق حديث في مبنى قديم، ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين كليا أو جزئيا إلى غير أغراض السكنى الذي يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة (١٩) من القانون رقم ١٩٨ لسنة ١٩٧٧ ومن قبلها المادة (٢١) من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ المئار إليهما).

(راجع فى تفاصيل كيفية احتساب الأجرة فى حالة إجراء تعديلات جوهرية فى المكان تجعله فى حكم المنشأ حديثا بند ٣٠٤ وما بعدها).

وواضح مما نقدم أن مجردٍ تغيير استعمال العين كليا أوجزئيا إلى غير أغراض السكني، لايترتب عليه إعادة تقدير أجرتها طبقا للقانون الذي حصل الغيير في ظله.

٧٤٢- تاريخ استحقاق الاجرة الجديدة:

تسرى الأجرة الجديدة اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لنشر القانون بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٣/٦ (١). فإذا كانت الأجرة تستحق مقدماً في أول كل شهر فإن الأجرة الجديدة تستحق اعتباراً من أول شهر أبريل سنة ١٩٩٧.

وعلى هذا نصت المادة ١٢ من اللاتحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ بقولها: «اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ١٩٩٧/٣/٢٦.

(أ) مخدد الأجرة القانونية بواقع :..... إلخ،

٣٤٣- التحديد الجديد للأجرة لايخل بتخصيص نصف الزيادة المنصوص عليما في المادة (٧) من القانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٨٨ لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة:

تنص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه:

الاماكن المؤجرة لغير أغراض المهذا القانون، تزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على المقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعليلات

 ⁽١) راجع في موعد استحقاق الأجرة مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول الطبعة العاشرة ١٩٩٧ ص ٧٣١.

جوهرية ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيها لهذا الغرض.

و محدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية: (١)

وقد رأينا أن الأجرة الجديدة يدخل في حسابها الزيادة الواردة بهذه المادة. إلا أن هذا لا يخل بتخصيص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده.

٢٤٤- حالة تا جير جزء من ألمكان لغير اغراض السكني:

إذا لم يكن المكان جميعه مؤجرا لغير أغراض السكنى فإن التحديدالقانوني للأجرة المنصوص عليه بالمادة يسرى رغم ذلك على هذا المكان (1).

 ⁽١) راجع شرح هذه المادة بمؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع
 الأماكن الخالية ص ١٩٤ وما بعدها.

 ⁽۲) وهذا هو ما أخذت به محكمة النقض بالنسبة للزيادة المنصوص عليها بالمادة ٧
 من القسانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (طمن رقم ١٠٣٤ لسنة ٥٦ق جلسة
 ١٩٩٣/١١/٧).

وتكون الأجرة الجليدة للجزء المؤجر لغير أغراض السكتى بمقدار نصف الأجرة المجددة بالمادة ولو كان يقل أو يزيد على نصف المكان، وذلك قياما على حكم المادة ١٩٨ من القانون رقم ١٩٦٦ لسنة ١٩٨١ في أحوال التغيير الجزئى لاستعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير أغراض السكنى (١).

وقـد نصـت المادة ١٤ من اللائحـة التنفـيـدية للقـانون الصـادرة بالقـرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أن:

ولايستحق المالك سوى نصف ما ذكر فى المادتين السابقتين (٢) من أمثال ونسب فى حالة الجمع فى تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى، وغير غرض السكنى،

⁽١) تنص هذه المادة على أنه:

افي الأحوال التي يتم فيها نفيير استعمال العين إلى غير أغراض السكتي تزاد
 الأجوة القانونية بنسية:

^{......}

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها. ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضور بالمبنى أو بشاغليه.

 ⁽٢) تناولت المادة (١٢) من اللائحة نسب مضاعفة الأجرة، وتناولت المادة (١٣)
 الريادة الدورية بنسبة ٢٠٥٠.

720- ثانية زيادة أجرة الآماكن المنشاة من ١٩٧٧/٩/١٠ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦-

تنص المادة على أن تزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتباراً من ذات الموعد. وتاريخ ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ هو اليوم التالى للعمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٣٠ يناير ١٩٩٦ هو نهاية العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٩٧ وتاريخ نشر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المعمول به من اليوم التالى ٣١ يناير ١٩٩٦. ويستوى أن تكون هذه الأماكن قد رخص بإنشائها أو أقيمت بدون ترخيص.

وهذه الأماكن لم تحدد أجرتها بالزيادة كما حددت أجرة الأماكن السابقة عليها. وإنما اكتفى المشرع بزيادة أجرتها بنسبة ١٠٪ من أجرتها القانونيةالحالية.

أما الأماكن المنشأة اعتبارا من ٣١ يناير ١٩٩٦ فلا تخضع لهذه الزيادة ولو كان مرخصاً بها في ظل القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ ، لأنها تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وقد نصت المادة الثانية منه على تطبيق أحكام القانون المدنى في شأن تأجيرها، وبذلك يكون تخديد أجرتها خاضعاً لاتفاق الطرفين، فالمؤجر ليس مجبراً على التأجير بأجرة محددة، وإنما يتعاقد بالأجرة التي يحددها ويقبلها المستأجر كما أنها لا تخضع لححكم الامتداد القانوني. وتسرى على هذه الزيادة الأحكام التي أوردناها في بنود (٢٣٩، ١٤٤).

٣٤٦- ثالثاً: زيادة أجرة الآماكن المنشاة من قبل أول يناير ١٩٤٤ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ زيادة دورية بنسبة ١٠٪:

تنص الفقرة الأخيرة من المادة على أن: اثم تستحق زيادة سنوية بصفة

دورية في هذا الموعد نفسه من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن أنفة الذكره.

ومفاد هذا النص استحقاق زيادة دورية في الأجرة قلرها ١٠ ٪ على أجرة جميع الأماكن المنشأة من قبل أول بناير ١٩٧٤ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وهي الأماكن التي أوردناها سلفاً، وهي الأماكن التي أوردناها سلفاً، وكذلك استحقاق زيادة على أجرة الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ ، والتي زيدت أجرتها بنسبة ٢٠ ٪ من الأجرة القانونية.

وتستحق الزيادة الدورية في الأجرة في ذات الموعد الذي تستحق فيه الأجرة طبقاً للتحديد الجديد بالنسبة للأماكن المنشأة من قبل أول يناير الأجرة عبد الزيادة في الأجرة بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٩٧٠/٩/١ حتى ١٩٣/١/٣٠ و وذلك في الأحوام التألية، فإذا كانت الأجرة الجديدة أو الزيادة في الأجرة الحجوال ستحق في الأحوال ستحق في أول زيادة دورية تستحق في أول أبريل سنة ١٩٩٧ في الأعوام التألية في ذات التاريخ.

وهذه الزيادة تستحق بصفة دورية ولاتتوقف في تاريخ معين.

٧٤٧- كيفية احتساب الزيادة الدورية:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة على أن هذه الزيادة وقدرها ١٠٪ تكون من (قيمة آخر أجرة قانونية) لجميع الأماكن التي تخضع لها.

وبالترتيب على ذلك وعلى سبيل المثال:

١ – إذا كانت العين المؤجرة منشأة في الفترة من أول يناير ١٩٤٤ حتى

Y- إذا كانت المين منشأة في الفقرة من ١٠ سيتمبر ١٩٧٧ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ وأجرتها القانونية ٥٠ جنيها تسحى في أول كل شهر فإنها تكون قد زادت بنسبة ١٠ ٪ من أجرتها القانونية من موعد استحقاق الأجرة التالية لتربخ نشر القانون في ١٩٧٧/٢/٢٦ كما ذكرنا سلفاً في بند (٢٤٦) فتكون الريادة المستحقة في أول أبريل ١٩٩٧ بما يساوى ٥٠٠ ٪ ١٠ ٪ حنيهات تضاف إلى أجرتها القانونية فتصبح ٥٠ جنيها + ٥ جنيهات ٥٠ جنيها، ومن ثم يبدأ احتساب الزيادة المدورية في الأجرة وقدرها ٢٠٠٠ التي نصت عليها الفقرة الأخديرة من المادة اعتباراً من أول أبريل ١٩٩٨ المؤمد نصت عليها الفقرة الأخديرة من المادة اعتباراً من أول أبريل ١٩٩٨ التي تصت عليها الفقرة الأخديرة من المادة اعتباراً من أول أبريل ١٩٩٨ التي تصت عليها الفقرة الأخديرة من المادة اعتباراً من أول أبريل ١٩٩٨ التي المستحد المستحد المستحد المنافق المؤمد المستحد المست

على أساس الأجرة السابقة وقفرها ٥٥ جنيها لأنها تمثل آخر أجرة قانونية فتكون الزيادة ٥٥ جنيها ٧٠ ٢ = ٥,٥ جنيها وتكون الأجرة ٥٥ جنيها + ٥,٥ جنيها= ٦٠,٥ جنيها وهكذا بصفة دورية.

٧٤٨- آثار عدم الوفاء بالزيادة في الاجرة:

الزيادة فى الأجرة المنصوص عليها بالمادة تلحق بالأجرة القانونية وتأخد حكمها، فيترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأُجّرة من ألار.

 ٢٤٩- هل يعد الكشف الرسمي الصادر من مصلحة الضرائب العقارية (العواف) دليلا على مقدار الاجرة؟

جب التفرقة في هذا الشأن بين فتتين من الأماكن .

الفئة الأولى:

تشمل الأماكن التي لاتخضع في تخديد أجرتها لقرارات لجان تخديد الأجرة المنصوص عليها بالقوانين رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٩، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وبئة لمسنة ١٩٧٧، وهي الأماكن المنشأة منذ قبل أول يناير سنة ١٩٤١ حتى قبل أو نوفمبر سنة ١٩٦١، عدا الأماكن التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة عبل أو نوفمبر سنة ١٩٦١ وهذه الأماكن التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة تخضع في تقدير أجرتها لتقدير اللجان- يتم حصرها حصرا عاما كل عشر سنوات (م ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤) تمهيدا لتقدير الضريبة المستحقة عليها (الفنريبة الأصلية) المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون، لأن هذه الضريبة تفرض بنسية من القيمة الإيجارية السنوية للمقارات (مادتان ١٩٠٩) وتقوم بهذا الحصر اللجان الإدارية المنصوص عليها بالمادة ١٦ ما القانون.

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة التاسعة من القانون- التي تنظم تقدير القيمة الإيجارية لهذه الفئة من الأماكن- على أن:

وويراعى فى تقدير القيمة الإيجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى إلى المديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقد خاليا من شبهة الصورية أو المحاملة.

ومعنى ذلك أن الأجرة الفعلية المتفق عليها لهذه الأماكن الثابتة بالمقد وإن كانت عنصرا هاما من عناصر تقدير القيمة الإيجارية، وغالبا ما تتفق مع القيمة الإيجارية الواردة بدفاتر الحصر إلا أنها قد لاتتطابق معها في بعض الأحوال، كما لو رأت لجنة الحصر أن الأجرة المتفق عليها بالعقد ليست خالية من شبهة الصورية أو المجاملة أي أن لجان الحصر لاتلتزم داتًا بالقيمة الثابتة بالعقد.

ومن ثم فإن الكشف الرسمى الصادر من مصلحة الضرائب العقارية بالقيمة الإيجارية للمين، لا يعد دليلا على الأجرة الفعلية لها، التي يحسب على أساسها تخديد الأجرة بالزيادة والزيادة في الأجرة طبقا لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ولا يعدو أن يكون مجرد قرينة يترك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ به شأنه في ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضى الموضوع من الدلائل والمستنفات فيكون له سلطة بحثها وموازنة بعضها بالبعض الآخر وترجيح ما يطمئن إليها واستخلاص ما يراه متفقا مع واقع الدوي.

وفي هذا قضت محكمة النقض- الدائرة المدنية- بان:

- ١ - • من الجائز انخاذ عوائد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل.

(طعن رقم ۱۳۱ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

٧- الأصل في تقديرات البلدية للعوائد التي مخصل عن عقار لايصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوائد- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- بصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بها، ولاعلى الحكم إذا هو طرح ما تضمنته الصورة الشمسية للكشف الرسمي العمادر من البلدية المشار إليه بسبب النعى مهما قبل أن الأجرة المثبتة به عن شقة النزاع مطابقة للأجرة المتبق عليها قي عقد الإيجاره.

(طعن رقم ۸۳۹ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧) ′

٣- وتقديرات البلدية للعوائد التي تخصل على العقار لايصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية إلا أن ربط العوائد يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها محكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بها شأنها في ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضى الموضوع من الدلائل والمستندات فيكون له سلطة بحثها وموازنة بعضها بالبعض الآخر وترجيح ما يطمئن إليها واستخلاص ما يراه متفقا مع واقع الدعوى ولارقابة لحكمة النقض عليه في ذلك متى كان استخلاصه سائفاً ومستمدا من الأوراق».

(طعن رقم ۱۸۲ لسنة ٤٥ جلسة ۱۹۸۱/۱۲/۲۸

٤ - الأصل في تقديرات البلدية للعوايد التي مخصل عن عقار أنه لايصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوايد وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة عصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لحكمة الموضوع دون إلزام عليها بالأخذ بهاه.

(طعن رقم ۸۳٤ أسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٣/٤/١١)

كما قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- باأن:

وانحدالاف نطاق تطبيق القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بعقدار الإعفاء عن نطاق تطبيق القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ في شأن خفض إيجار الأماكن الذى خلا من نص يجيز إصدار تفسيرات تشريعية لأحكامه قمجال القانون الأول هو الإعفاء من بعض الضريبة المربوطة على الأمكنة المؤجرة والتي كان يتمين جبايتها من المؤجرين، ومجال الثاني خفض الأجرة الفعلية المقررة لها والتي يدفعها المستأجرون مقابل الانتفاع بالأعيان المؤجرة، أما الإجرة الفعلية التي يدفعها المستأجرون بشهد بمقدار الضريبة المفروضة، أما الآجرة الفعلية التي يدفعها المستأجر فالبينة فيها مطلقة منعا من الاحتيال على القانون، ولاتزاحم بين القانونين في التطبيق بل إن لكل منهما مجاله الذي يستأثر به بغير تناقض ومن ثم فإن الحكم المطمون فيه إذا طرح اعتبار دفاتر الحصر المشار إليها حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية في خصوص تطبيق القانون رقم 1٦٨ لسنة ١٩٦١ لايكون قد خالف القانون في شيء،

(طعن رقم ۱۳۲۸ لسنة ۳۵ق جلسة ۱۹۹۳/۲/۸)

وقد ذهبت محكمة النقض – الدائرة المدنية - في حكم غير منشور لها صادر بتاريخ ١٩٧٦/٤/٢٨ في الطعن رقم ٤٠ سنة ٤٢ق إلى أن الكشف الرسمي يعد قرينة على الأجرة في ظل الأمر العالى الخاص بموائد الأملاك المبنية الصادر في ١٩٨٤/٢/١٣ - السابق على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ - وأن اطراح الحكم اعتبار دفائر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية لامخالفة فيه للقانون، ولامحل للقول بأن المادة الأولى من الأمرا العالى الخاص بموائد الأملاك المبنية الصادر في ١٩٨٤/٢/١٣ اتخذ

من قيمة الأجرة أساسا لتحديد وعاء الضريبة على المقارات المبنية تحلافا للمادة ٥ من القانون رقم ١٩٥٤/٥ التي فرضت الضريبة على أساس القيمة الإيجارية السنوية للمقارات وأنه يتعين الاعتداد بالربط الذي تم بالتطبيق للأمر العالى المشار إليه لأنه يحدد على أساس الأجرة الفعلية للمين لأن النص الفرنس للأمر العالى سالف الذكر والذي وضع أصلا يستعمل عبارة القيمة الإيجارية لا الأجرة ومن ثم فلا خلاف في حقيقة الواقع بين التشريعين القديم والجديد.

(الحكم مشار إليه بمؤلف سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن
 حــ اطبعة ١٩٩٠ ص ٢٧٨ هامش ١٢٩).

الفئة الثانية:

تشمل هذه الفئة الأماكن التى تخضع فى عجديد أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها بالقوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧، ٥ لسنة ٢٠١٩، ٥ لسنة ١٩٦٧، وهى الأماكن المنشأة منذ ٥ توفـمبر سنة ١٩٦١، ويدخل فيها الأماكن التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، وهذه الأماكن تقوم لجان التقدير المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بتقدير قيمتها الإيجارية طبقا لتقدير لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى القوانين السابقة (م ١٥ مكروا/٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ مضافة بالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٥٣) فتكون الأجرة القانونية مطابقة للقيمة الإيجارية التى تقدرها لجان الحصر(١٠).

وعلىٰ ذلك يعد الكشُّف الرسمي المستخرج من مصلحة الضرائب

⁽١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٧٣.

المقارية (العوائد) بالقيمة الإيجارية للمكان دليلا كاملا على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

وفى هذا قضت محكمة النقض باله:

«الأماكن التى خضع تخديد أجرتها للجان تخديد الأجرة تعتبر الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير فيما تتضمنه من قيمة أجرتها دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك،

(طعن رقم ۱۲۲ لسنة ٤٤٧ جلسة ۱۹۸۲/۲/۲۷ – غير منشور) (طعن رقم ۱۳۷۶ لسنة ۱۳۳۵ جلسة ۱۹۹۴/۲۲۲۶)

وسيلة إثبات الا'جرة القانونية،

-۲۵- ({)- إثبات الآجرة في العقود الميرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

يخضم إلبات الأجرة القانونية في عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأحكام القانون المدنى الملغى، وأحكام ذلك القانون تقضى بأن: وعقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لايجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين، إذا لم يبدأ في تنفيذ العقد المذكور. وأما إذا ابتدىء في التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة وتمين المدة بحسب عرف البلده (م ٢٤٦/٣٦٣ عمدني سابق).

ومعنى ذلك أنه إذا لم يكن بدىء فى تنفيذ عقد الإيجار- وهذه حالة نادرة- فلايجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين أيا كانت قيمته، ويسرى ذلك على إثبات الأجرة. أما إذا كان قد بدىء فى تنفيذ العقد، فإن العقد ذاته يكون ثابتا، فإذا اختلف حول مقدار الأجرة، استطاع المستأجر تقديم سند أية مخالصة بالأجرة فيثبت بها مقدار الأجرة. فإذا لم يوجد سند مخالصة بالأجرة فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وهي تقدر عادة بأجر المثل.

وقد نصت الفقرة الأخيرة من البند (سادسا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون على أن: «ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غيرمعلومة».

وقد رأينا في البند السابق أن الكشف الرسمي الصادر من العوائد بعد قرينة على الأجرة الفعلية للعين.

(ب) إثبات الأجرة في العقود المبرمة في ظل القانون رقم ١٣١
 اسنة ١٩٤٧:

يحكم إثبات الأجرة في عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لحكم المادة الخامسة من ذلك القانون وهي تنص على أنه: وإذا لم ١٩٤٧ لحقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع».

وعلى ذلك إذا لم يوجد عقد إيجار مكتوب متضمنا أجرة العين، جاز إثبات الأجرة بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن مهما كانت قيمتها.

وفي هذا قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- با'ن:

انص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - في شأن إيجار الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجرين والمستأجرين والذي يعتبر الأصل الجامع المنظم لعقد الإيجار إلى جانب نصوص القانون المدنى - في المادة الخامسة منه على أنه: وإذا

لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النواع، كما نصت الفقرة الثانية من المادة الخامسة مكررا (٥) من القانون المذكور والتي أضيفت بمقتضى القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن اللقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القاندن أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتهما أقل ٤. والبين من هذين النصير في صريح لفظهما وواضح دلالتهما أن الشارع عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية من حيث أحل للمستأجر إثباتها بطرق الإثبات كافة بما فيها البينة والقرائن وذلك يتسيرا عليه، كي يضرب على كل محاولة لاستغلاله .وهذا المعنى واضح بالقدر نفسه من المقابلة في صياغة المادة الخامسة المذكورة بين الأجرة التي يدفعها المستأجر وبين الأجرة الواردة في عقد الإيجار وليس من شك في أنه يجوز الإثبات بالبينة فيسمنا كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد نص يقضي بذلك كما هو مفهوم المادة ٤٠٠ من القانون المدنى،

(طعن رقم ۱۳٦۸ أسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/٢/٨)

وقد رأينا أن الفقرة الأخيرة من البند (سادسا) من اللائحة التنقيلية للقانون نصت على أنه: وويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة، وهو ما لايجافي نص المادة الخامسة سالفة الذكر لأن الإثبات يمكن أن يرد على أجرة المثل. ٢٥٢- (جـ)- إثبات (جرة الاماكن التي تخضع في تقدير (جرتها لقرارات لجان تحديد الانجرة:

تثبت أجرة الأماكن التى تخضع في تقدير أجرتها لقرارات لجان تخديد الأجرة المنصوص عليها في القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٦ لسنة ١٩٦٧، ٥٩ لسنة ١٩٦٧، وم ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بصورة رسمية من القرار الصادر من اللجنة بتحديد أجرتها وشهادة تفيد نهائية هذا القرار، أو صورة رسمية من الحكم النهائي الصادر في الطمن المرفوع عن قرار اللجنة.

كما ذكرنا في البند السابق أن الكشف الرسمي الصادر من مصلحة الأموال المقررة يمد دليلا على الأجرة القانونية للعين، مالم يثبت العكس بدليل آخر.

٣٥٣- المادة الرابعة من القانون:

وتسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجرة والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولاتسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقا فيها».

٣٥٤- سريان (حكام المادة الثالثة علي الاماكن المؤجرة لغير (غراض السكني:

تنص المادة على سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ومن ثم فإن مادته الثالثة تسرى بالتالى على الأماكن المذكورة. وكانت المادة - كما وردت بمشروع الحكومة وأقرته اللجنة المشتركة - تنص على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى إلا أن النص على حال مناقشة القانون بمجلس الشعب إلى وضعه الحالى.

والنص على سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكتي غير دقيق، لأن بعض أحكام القانون فقط هى التى تسرى على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكتى جميعها – كما رأينا من قبل وهى الأحكام الواردة بالمادة الثالثة الخاصة بتحديد الأجرة القانونية وزيادتها. أما أحكام المادتين الأولى والثانية من القانون فلا تسريان إلا على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط بخارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا تسرى إذن على الأماكن المؤجرة لفير أغراض السكنى إذا كانت لاتدخل فى الأنشطة سالفة الذكر، فلا تسرى مثلاً على الأماكن المؤجرة للأفراد لاستحمالها مدارس أو اددى.

700- سريان (حكام القانون علي الآماكن الخاضعة للقانونين رقمي ²⁴ لسنة 1947، 177 لسنة 1941 وقوانين إيجار الآماكن السابقة عليهماء

نصت المادة على سريان أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكتى التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ ، والقانون رقم ٢٩١ لسنة ١٩٩٨ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما. وأهم قوانين إيجار الأماكن التي تشير أيها

المادة القبانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٧ والقبانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٧ والقبانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٢٧ والقبانون رقم ٢٩ لسنة والقبانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٧ نص في مادته التاسعة على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٦٧ بتحديد إيجار الإماكن والقانون رقم ١٩٦١ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٦٧ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٦٧ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٦٩ في شأن تخفيض إيجار الأماكن المقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها. كما ورد مثل هذا النص بالقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٦٩ بالنسبة كل منها. كما ورد مثل هذا النص بالقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٦٩ بالنسبة كل منها، ويرد عليها التحديد والزيادة المنصوص عليهما في القانون رقم كل سنة ١٩٩٧.

غير أن أحكام القانون الأخير لانسرى على الأماكن التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد البقاء فيها، باعتبار هذه الأماكن لاتخضع لحكم الامتداد القانوني للإيجار أو التحديد القانوني للأجرة.

٢٥٦- المادة الخامسة:

وينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل يه من اليوم التالي لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ المتمل بالقانون رقم 24 لسنة ١٩٧٧ المشار إليهه

⁽١) راجع في النطاق الجغرافي لهذه القوانين (بند ٩).

٢٥٧- تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية والعمل به:

صدر القانون بتاريخ ۱۹۹۷/۳/۲۱ ونشر بالجريدة الرسمية في ذات التاريخ العدد ۱۲ (مكرر). وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره أى من التاريخ العدد ۱۹۹۷/۳/۲۷ عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فقد عمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ۶۹ لسنة ۱۹۷۷ في ۱۹۹۷/۹/۹ ، وذلك رغبة من الشارع في تلافى آثار الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ۱۹۷۷/۲۲۲ في القضية رقم ۶۶ لسنة ۱۷ قضائية «دستورية» الذي أشرنا إليه فيما سلف باعتبار أن لهذا الحكم أثراً رجعياً يمتد إلى تاريخ العمل بالقانون رقم ۶۶ لسنة ۱۹۷۷ ، وحتى لاتتأثر أوضاع مستأجرى الأماكن المؤجرة لممارسة نشاط تجارى أو حرفى وورثتهم منذ العمل بالقانون المذكور.

وفى هذا جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب: «وقد تضمنت المادة الأولى من مشروع القانون فى فقرتها الأولى تعديلاً للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر، يسرى بأثر رجمى اعتباراً من تاويخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفقاً لما نصت عليه المادة الخامسة من المشروع وذلك مراعاة للبعد الاجتماعي والحفاظ على استقرار الأوضاع الاقتصادية إلخ».

وبالرغم من تخديد بدء العمل بالقانون على النحو السالف، نصت المادة الثالثة من القانون على سريان التحديد القانوني للأجرة والزيادة فيها (بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦) اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون. وعلى ذلك يعتبر هذا التص استثناء صريحا من نص المادة الخامسة.

٢٥٧ مكررا- دستورية اللاثحة التنفيذية اِلقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ عدا إلادة (١٧) منها:

الأصل أن السلطة التنفيذية لاتتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها على أساس إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقا لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها في حالات محددة أعمالا تلخل في نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللواقح التنفيذية لتنفيذ القوانين (١٠). فقد نصت المادة ٤٤٤ من الدستور على أن: ويصدر رئيس الجمهورية اللواقح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يقوض فيره كلى إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يعدر القرارات اللازمة لتنفيذه.

ويضح من هذا النص أن إصدار هذه اللوائح هو أساسا من اختصاص رئيس الجمهورية، الذى له تفويض غيره في إصدارها. والتفويض قد يكون لرئيس الوزاء أو للوزير المختص أو لرئيس إحدى الهيئات العامة النح، وقد يتولى القانون نفسه تخديد المختص بإصدار اللوائح التنفيذية ، وعلى ذلك إذا صدرت اللائحة التنفيذية من غير هؤلاء كانت اللائحة غير دستورية.

ويرجع تصويض السلطة التنفيذية في إصدار هذه اللوائح إلى أن المجلس التشريعي لايهتم عنان جزئياتها، التشريعي لايهتم عنان جزئياتها، وإنما يكتفى بإيراد القواعد العامة والمبادىء، تاركا أمر التفصيلات للسلطة التنفيذية لتتولى تنظيمها وتكميل القانون في هذه الناحية بواسطة لوائح تنفيذية تصدرها لهذا الغرض.

⁽١) المحكمة النستورية العليا جلسة ١٩٨٦/٥/١٧ القضية رقم ٥ لسنة ٥٠ وسائية ١٥٠٠رية، . دستورية،

وعلة إسناد هذه المهمة للسلطة التنفيذية ترجع إلى أنها الهيئة المنوط بها تنفيذ القوانين، وتعتبر أقدر من السلطة التشريعية على تنظيم المسائل التفصيلية والجزئيات التي لايمكن معرفة الكثير منها إلا عند تنفيذ القانون، ويضاف إلى ذلك سبب آخر مؤداه تخفيف العبء عن السلطة التشريعية للتفرغ للمبادىء والقواعد تاركة ما عداها لسلطة التنفيذ، ومن الحكمة أن تقتصر القوانين على إيراد القواعد دون الخوض في التفصيلات التي تكون عرضة للتغيير... المستمر (1).

وللاتحة التنفيذية نطاق يجب ألا تتعداه، ونطاقها يشمل كل ما يعد لازما لتنفيذ القانون، فاللاتحة تفصل ما أجمله القانون، وتضع الإجراءات اللازمة لتنفيذه، إذا لم يضع القانون إلا القواعد الموضوعية.

واللائحة بصفة عامة تسهل على السلطات العامة مهمة تنفيذ القوانين في الدولة.

واللائحة إذ تضع التفصيلات لأحكام القانون، لا يجوز أن يمتد نطاقها إلى حيث تتمارض أحكامها مع القانون الصادرة هي التنفيذه.

فلا يجوز لها عن طريق تفصيل بعض الأحكام المجملة في القانون أن تعمد إلى تخوير مضمونها وإضافة أحكام موضوعية جديدة ذلك أن إضافة أحكام موضوعية جديدة إلى القانون لايكون إلابقانون مثله(٢). فإذا

 ⁽١) الدكتور محمد كامل ليله القانون الدمتورى سنة ١٩٧١ ص ٤٣٢. الدكتور أحمد سلامة المدخل لدراسة القانون- الكتاب الأول سنة ١٩٧٤ ص ١١٩ وما بعدها.

 ⁽۲)الدكتور يحى الجمل النظام الدستورى فى جمهورية مصر العربية ١٩٧٤ ص
 ۲۱۱ – الدكتور كامل ليله ص ٤٢٧.

عمدت السلطة التنفيذية وهي تضع اللائحة إلى مثل ذلك، أضبحت اللائحة مخالفة للدستور أي غير دستورية.

ولم يعين القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المنوط به إصدار لاتحته التنفيذية، ومن ثم لم يستعمل الشارع الرخصة المخولة له بالمادة ١٤٤ من الدستور بتعيين من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذ القانون.

وعلى ذلك فإنه طبقا لنص المادة سالفة الذكر يضحى رئيس الجمهورية صاحب الحق في إصدار هذه اللائحة، طالم لم يفوض أحدا غيره في إصدارها.

ولا يعترض على ذلك بأن أحكام هذه اللائحة تتضمن تعديلا لبعض أحكام قوانين الإيجارات رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦١ لسنة ١٩٨٨.

وقد نصت المادة (۱۸) من القانون رقم ۱۲۱ لسنة ۱۹٤۷ على أن لوزير العدل والداخلية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، ونصت المادة (۸) من القانون رقم ٤٦ لسنة ۱۹۹۲ على أن يصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه، كما ورد مثل هذا النص في القانونين رقمى ٥٢ لسنة ۱۹۲۹ (م/۸)، ٢٠ لسنة ۱۹۸۱ فوض في بعض نصوصه الوزير المختص بالإسكان في إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

ذلك أن مـا تقـدم لايخل بأن القـانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ له وصف القانون، ويتحدد الاختصاص بإصدار لاتحه التنفيذية وفقا لحكم المادة ١٤٤ من الدستوره ومما يسائد هذا النظر أن القانون رقم ١٩٧٦ لسنة ١٩٧٨ ، فقد نص في عبارة عن تمديل لبعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فقد نص في بعض مواده - كما ذكرنا سلفا- على تفويض الوزير الختص بالإسكان في إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، مما يفصح عن أن المشرع رأى أن ما نصت عليه المادة ٨٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من تفويض وزير الإسكان والتعمير في إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون لايمتد إلى القرارات اللازمة لتنفيذ القانون رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٨١ باعتبار أن له وصف القان ن.

ولما كانت أحكام اللاتحة التنفيذية جاءت إما مرددة لبعض نصوص القانون أو مقصلة للأحكام التي أجملها القانون، كما أنها لم تخرج عن الأحكام الواردة بالقانون، كما صدرت من الختص بإصدارها، فإنها تضحى دستورية غير أنه يستثنى من ذلك نص المادة (١٧) منها الواردة بالباب الرابع الخاص بد حكم وقتى بتعليل الأوضاع»، فهو نص غير دستورى.

فهذه المادة تنص على أن:

وعلى كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها في هذه اللائحة، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بهاه(١).

فهذا النص يقضي بمنع المؤجرين والمستأجرين الخاصمين لأحكام القانون رقم 7 لسنة ١٩٩٧ مهلة قدرها ستون يوما تبدأ من تاريخ العمل باللائحة

 ⁽١) وقد نصت المادة ١٨ من اللائحة على أن: وتنشر هذه اللائحة في الجريمة الرسمية، ويعمل بها من اليوم التالي لتاريخ نشرها».

التنفيذية بتاريخ ١٩٩٧ ٧/١٧ ، يقومون فيها بتوفيق أوضاعهم طبقا للأحكام الهاردة باللائحة .

ومقتضى هذا النص أنه لايجوز للمؤجرين والمستأجرين سلوك إجراءات التقاضى بشأن أى حكم من الأحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة إلا بعد انقضاء المهلة سالفة الذكر، وإلا كانت دعواهم غير مقبولة لرفعها قبل الأوان.

ولما كان البين من نصوص اللائحة التنفيذية للقانون - كما عرضناها في موضعها من الكتاب - أن هذه اللائحة قد رددت نصوص بعض مواد القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، كما أنها فصلت ما أجمله القانون، ولم تضف اللائحة ثمة قواعد إجرائية يتوقف عليها تنفيذ أحكام القانون، لعدم الحاجة إلى مثل المدواعد الإجرائية في تنفيذه، فضلا عن أن القانون لم يعلق تنفيذ أحكامه على صدور ثمة نصوص بقواعد إجرائية. وكانت المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية قد أعطت المؤجرين والمستأجرين مهلة قدرها ستون يوما تبدأ من تاريخ العمل باللائحة في ١٩٩٧/٧/١٧ لتوفيق أوضاعهم طبقا كلاحكامها التي جاءت مجرد مرددة أو مفصلة لأحكام القانون، دون النص على قواعد إجرائية يتوقف عليها تنفيذ أحكام القانون، فإنها تكون قد عطلت نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون، فإنها تكون قد عطلت الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين والتي تنص على سريان حكمها اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون (التي تنص على سريان

وحكم الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون التي تقضى بسريان مخديد الأجرة المنصوص عليه في الفقرة الأولى سها اعتبار من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون.

وحكم الفقرة الثالثة من المادة المذكورة التي تقضى بأن تزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتبارا من ذات المرعد.

وحكم المادة الخامسة من القانون التي تقضى بأن يممل بالفقرة الأولى من المادة الأولى منه التي تنظم استمرار عقد إيجار المين المؤجرة لمزاولة نشاط بخارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى عند موت المستأجر اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧/٩/٩ في ١٩٧٧/٩/٩ ، وهو ما رددته المادة الرابعة من اللائحة الواردة بالباب الثاني الفصل الأول الخاص بلاستمرار بأثر رجعى طبقا للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة

وحكم المادة الخامسة من القانون أيضا الذي يقضى بأن يعمل بباقى أحكام القانون من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وإذ عطلت المادة ١٧ من اللائحة الأحكام الواردة في القانون سالفة الذكر، فإنها تكون قد خالفت حكم المادة ١٤٤ من الدستور التي تنص على أن يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعضاء من تنفيذها..... الخ. الأمر الذي يصم هذه المادة بعيب عدم الدستورية.

وعدم دستورية نص في قانون أولاتحة عما لايتعلق بالنظام العام. وبالتالى لا يجوز للمحكمة التي تنظر الدعوى أن تمتنع عن تطبيق نص المادة (١٧) سالمة اللكر.

وقد نظم القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانونر المحكمة الدستورية العليا طريقين للتمسك بعدم دستورية النص هما:

الطريق الآول: وقف المحكمة أو الهيئة ذات الاختصاص القضائي للدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا:

إذا تراءى لإحدى المحاكم أو الهيغات ذات الاختصاص القضائي، أثناء نظر إحدى الدعاوى عدم دستورية نص في قانون أو لاتحة لازم للفصل في النزاع، أوقفت الدعوى وأحالت الأوراق بغير رسوم إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل في المسألة الدستورية (١٩٥٧ أ).

الطريق الثانى: الدفع من الخصم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة:

إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر دعوى أمام إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي بعدم دستورية نص في قانون أو لاتحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدى أجلت نظر الدعوى وحددت لمن آثار الدفع ميمادا لايجاوز ثلاثة أشهر لرفع الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا، فإذا لم ترفع الدعوى في الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن (م٢٩) ب).

ويجب أن يتضمن القرار الصادر بالإحالة إلى المحكمة الدستورية العليا أو صحيفة الدعوى المرفوعة إليها وفقا لحكم المادة السابقة بيان النص التشريعي المطمون بعلم دستوريته والنص الدستورى المدعى بمخالفته وأوجه الخالفة (م٣٠).

الله أحكام المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

 ٢٥٨- مقابل الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبائي وما بها من مصاعد

أوردنا في بند (١٨١) أن المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أدخلت ضمن عناصر تقدير الأجرة نسبة ١٨٣ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. غير أن المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم تنص على نسببة معينة كمقابل لهذه الأعباء ضمن عناصر تقدير الأجرة. ولذلك أورد القانون الجديد نص المادة ٩ الذي تكفل فيه بوضع تنظيم لتوزيع الأعباء المذكورة، إلا أن هذا التنظيم لم يأت قاصرا على المباني التي يرخص في إقامتها أو يبدأ في إنسائها من تاريخ العمل بالقانون وإنما جاء أيضا شاملا لكافة المباني المنشأة قبل صدوره، وسنتناول أحكام النص المذكور فيما يلي:

٧٥٩- المقصود بالترميم والصبانة الدورية والعامة:

اعتبرت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١ الأعمال المنصوص عليها في البنود من ١-٩ من المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أعمال العبيانة العامة وكانت المادة الأخيرة تعتبرها من أعمال الترميم والعبيانة وقد أضافت إليها إضاءة مدخل المبنى والسلالم وإصلاح وصيانة المصاعد (١) وأعمال الإصلاحات الناصة بمدخل المبنى وصناديق البريد (راجع بند ١٨٧)، كما بينت المادة ٢٦ من اللائحة المقصود بأعمال العبيانة الدوية وهي:

١- إصلاح درج السلم المكسور أو المتآكلة، وكسوة الأرضية في السلالم والمداخل.

٢-- أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج، وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة.

٣- استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

٤ - نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه.

ويلاحظ أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألغى التفرقة بين أعمال الإصلاح غير المعتادة الإصلاح المعتادة وأعمال الصيانة المعتادة وبين أعمال الإصلاح غير المعتادة وأعمال الصيانة غير المعتادة، ذلك أن نسبة ٢٧ من قيمة الأرض والمبانى التى جملتها المادة الأولى حدا أقصى للأجرة السنوية للمبنى تمثل العائد الاستثمارى للمالك عن أمواله التى أنفقها في البناء ولم تضف المادة كما سلف نسبة لمقابل الإصلاحات والصيانة المعتادة، كما أن المادة ٩ ألغت

 ⁽۱) ذلك أن المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أضافت أعباء صيانة المصاعد إلى أعباء ترميم وصيانة المباني وكان يحكم صيانة المصاعد القانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤.

المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي كانت تعطى المالك المحق في زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٦ من قيمة الترميمات والإصلاحات غير المعتادة، وأصبحت بذلك جميع أعمال الإصلاح والصيانة المشار إليها ابتداء من تاريخ المعل بالقانون الجديد موزعة بين المالك وشاغلى المبنى (١).

٧٦٠- تحديد الملزم با عباء الترميم والصيانة الدورية والعامة:

١- المانى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ وتشتمل على وحدات خير
 سكنة:

تقدم أن المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خصصت نصف الزيادة

(١) أما ما عدا ذلك من أعمال، والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها، كإقامة مصمد مثلا فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين قلا يجر المستأجر على إجراء هذه الأعمال.

وقد قضت محكمة النقض بصدد القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ با ن:

(1) - والاجراءات المشار إليها بالمادة ٣٦ من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ واردة في الباب الثاني الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وتواجه حالة المنشآت التي تنظيم الانتقضاض وكذلك تلك التي وإن كانت لاتنفر به ولاتعرض الأرواح والأموال للخطر إلا أنها تختاج إلى ترميم وصيانة للحفاظ علي حالتها جيدة ومنع تفاقم تدهورها، فبخرج عن نعاق أعمال التحسين التي تتم بانفاق بين المؤجر والمستأجر والتي من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف إلى القيمة الإيجارية».

(ب)- وإخلال المؤجر بالتزامه بإجراء التحسينات التي تعهد بإجرائها مقابل زيادة الأجرة لايجيز للمستأجر التحلل من التزامه طللا كان الانفاق جديا، وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به حتى إذا تبين استحالة التنفيذ الميني جاز له طلب التخفيض..... الغ، .

(طمن رقم ۲۷۸ لسنة ١٤٥٥- جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩- أنظر أيضا بند [٣١] وما يمده. في الأجرة المفروضة على مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى الأعمال الترميم والصيانة ومن ثم فان تكاليف هذه الأعمال تغطى من الحصيلة المذكورة، ولو اشتمل المبنى على وحدات سكنية. فإذا لم تف هذه الحصيلة بالتكاليف وزع الباقي منها بين المالك وشاغلى المبنى على الوجه المبين بالمادة والذي سيلى شرحه في رقم (٣).

والمقصود بشاغلى المبنى كل من يشغل المبنى بأى صفة كانت. ولو لم يكن شاغلا له بصفته مستأجرا، فلفظ والشاغلين، أوسع مدلولا من لفظ والمستأجرين، وإذا كان المالك شاغلا لوحدة في العقار فإنه يتحمل نصبيا في الأعباء عن هذه الوحدة كأى شاغل أخر بصرف النظرعن النصيب الذى يتحمله بصفته مالكا للعقار.

٢- المسائى المنشأة أو التي تنشأ يعد ١٩٧٧/٩/٩ وتشتمل على وحدات غير سكنية:

يسرى على هذه المبانى ما يسرى على المبانى التي تشتمل على وحدات سكنية فقط، فيكون توزيع الأعباء بواقع الثلث على شاغلى المبنى والثلثين على الملاك، لأنه لم يتقرر على مستأجرى الأماكن غير السكنية بهذه المبانى ازيادة في الأجرة، كما دو الحال في المبانى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ .

٣- المبانى التي تشتمل على وحدات سكنية فقط:

(أ) بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ١٩٦٥/٣/٢٧ تكون الأعباء بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى. والعبرة بتاريخ تمام الإنشاء، وليس بتاريخ بدئه. وقد روعى في التوزيع بالنسبة لهذه الفئة من الأماكن أنها تمرضت لتخفيضات عديدة حتى وصل التخفيض فيها أحيانا إلى نسبة ٥٠٠.

(ب) (بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ١٩٦٥/٣/٢٢ وحشى ١٩٦٥/٣/٢٢ . تكون الأعباء مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

(ج) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التي تنشأ بعد ١٩٧٧/٩/٩ تكون الأعباء بواقع الثلث على شاغلي المبنى والثلثين على الملاك.

وقد روعى فى هذه الفئة ما تمتع به الملاك من إعضاء ضريبي كامل فضلا عن ارتفاع أجرتها.

٢٦١- التزام الملاك با عباء الترميم والصيانة خلال السنوات العشر
 المنصوص عليما في المادة ٢٥١ مدني:

نصت الفقرة الثالثة من المادة ٩ على أن تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال السنوات العشر المنصوص عليها في المادة ١٥٥ مدنى.

والمادة ٢٥١ مدنى سالفة الذكر تنص على أن:

ويضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشأت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعية مالم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن بقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.

ويشمل الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل.

ولاتسرى هذه المادة على ما يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن؟.

فالمادة جعلت المهندس المعماري والمقاول مستوليين بالتضامن قبل المالك

عما يحدث من أضرار بالمبنى خلال المدة المذكورة، ومن ثم فانه يكون للمالك حق الرجوع عليهما بالتعويض، فلا يكون هناك ثمة مبرر لتوزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغلي العقار.

وإن كانت لاتوجد علاقة مباشرة بين مستأجرى العين وبين المهندس والمقاول، إلا أنه يجوز للمستأجرين بصفتهم دائنين للمالك مطالبتهما بالضمان عن طريق الدعوى غير المباشرة.

وإذا كان المالك هو الذي أقام البناء ولم يعهد به إلى مقاول، فإن مدة الضمان تبدأ من تاريخ إنهاء جميع الأعمال اللازمة لإقامة المبنى وإعداده صالحا للاستعمال (٢٢م من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

والضمان المشار إليه يشمل ما يوجد بالمبنى من مصاعد، لأن المصمد وهو يرتفع ويهبط يعتبر فى حكم الثابت فى مكانه لأنه لايتعدى دائرة محدودة فى تحركه ومن ثم يعد من المنشآت، وذلك بعكس العقار بالتخصيص الذى لايعتبر من المنشآت الثابتة إذ هو فى طبيعته منقول غير ثابت (١٠).

ولاشك أن حكم القانون في هذه الشأن جاء صائبا، لأن تخميل شاغلى المبنى بجزء من أعباء الترميم والصيانة في المدة المشار إليها قد يدفع بعض الملاك إلى عدم العناية بالبناء والتشطيب على أساس أن الشاغلين سيسهمون بجزء من أعباء إصلاحه وصيانته.

٢٦٢- صيانة المصاعد الكهرباثية:

يقصد بالمصعد الكهربائي الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر في انجماه رأسي بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية (م١ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤).

 ⁽١) الأستاذ مصطفى هرجه التزامات المؤجر والمستأجر في ضوء قانونى المساكن
 ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦٠ لسنة ١٩٨١ في مجال القضاء المستعجل طبعة
 ١٩٨٢ ص ٢٥٠.

وينظم المصاعد الكهربائية وكيفية صيانتها القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية. إلا أن المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نعمت صراحة في فقرتها الأخيرة على إلغاء المادة ١٣ من القانون الملاكور والتي كانت تخول مالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المنتعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما يخمله من نفقات إصلاح المصمد غير الدورية التي لاتتناصب مع ما يغله العقار استنادا إلى أن المادة ٩ قد وزعت أعباء هذه الصيانة بين الملاك والشاخلين للمقار ونظمت أحكام الالتجاء إلى القضاء المستعجل. كما أوردت اللائحة التنفيذية للقانون الجديد بعض الأحكام الخاصة بصيانة هذه المصاعد. وفيما عدا ما ورد بالقانون والالائحة التنفيذية من أحكام يظل العمل ساريا بالأحكام المنصوص عليها في القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان

وقد تناولنا شرح الأحكام المشار إليها في الجزء الثالث من الكتاب.

٣٦٣- كيفية توزيع أعباء الترميم والصيانة:

لم تبين المادة الضوابط التي يتم على أساسها توزيع أعباء الترميم والصيانة بين شاغلى المبنى. وقد أثار أحد أعضاء مجلس الشعب هذا الأمر حالة مناقشة المادة (١٠)، فأجاب السيد وزير التعمير ووزير الدولة للإسكان واستصلاح

⁽١) إذ قرر السيد العضو عدلى عبد الشهيد أن التوزيع الوارد بالبنود (أ، ب، جـ) يحتاج إلى ضابط لذلك فإننى أرى أن نضع ضابطا يحدد الأعباء بين السكان حتى بمكن توزيع التكاليف عليهم، ولو جعلنا المعيار في ذلك هو عدد الفرف في كل وحدة سكنية لكان أيسر وأدق أو حسب القيمة الإيجارية، لذلك فإننى أتترح أن يضاف إلى هذا النص الفقرة الآتية: وعلى أن يوزع وفقا لعدد الفرف في كل وحدة سكنية أو حسب القيمة الإيجارية،

⁽مغيطة الجلس الجلسة ٧٢ في ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٠)

الأراضى بأنه سيضع هذه الضوابط فى اللائحة التنفيذية، وأنه سيتم الاسترشاد برأى السيد العضو بالنسبة للتوزيع، فإما أن يكون حسب عدد الوحدات وأما خسب القيمة الإيجارية.

غير أن اللاتحة التنفيذية اقتصرت على النص في المادة ٢٤ منها على أنه في حالة عدم الانفاق من الحصيلة في حالة عدم الانفاق من الحصيلة المشاد إليها في المادة ٧ من القانون أو عدم كفاية هذه الحصيلة، تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٩ من القانون رقم ١٩٣١ اسنة ١٩٨١ ولاتحته والفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولاتحته التنفيذية(١).

وإلى أن يصدر قرار وزارى ينظم كيفية توزيع هذه الأُعباء بين الشاغلين، نرى توزيعها بينهم بحسب القيمة الإيجارية للوحدة التي يشغلها كل منهم.

وعلى ذلك إذا لم يتم الاتفاق بين المالك والشاغلين أو الشاغلين فيما
بينهم على توزيع تكاليف الترتيم والصيانة، جاز لأيهم الالتجاء إلى قاضى
الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين المالك وبين الشاغلين أو توزيع
نصيب الشاغلين عليهم وتخديد نصيب كل شاغل. ويقوم قاضى الأمور
المستعجلة بهذا التوزيع طبقا للنسب المحددة بالمادة التاسعة. ولايجوز الاتفاق
على تخميل المستأجر نسبة تزيد على النسبة المنصوص عليها في المادة ٩
مقابل نصيبه في التكاليف، لأن هذه النسبة تعد حدا أقصى لما يجوز للمستأجر
شمله، وتعلق بالنظام العام، أما بالنسبة للمالك فإنه يجوز له تخمل نسبة تزيد
على النسبة التي حددها له النص.

وقد نصت المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية، على أن يكون الانفاق بين المالك والشاغلين على أعمال الصيانة المطلوب إجراؤها كتابة. ومناط ذلك

⁽١) وردت دراسة هذا الفصل في الجرء الثالث من الكتاب.

بداهة ألا يكون هناك خلاف بين المالك والشاغلين على هذه الأعمال. أما إذا لم يتفقوا على تحديد هذه الأعمال فإنه يتعين سلوك الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم 29 لسنة ١٩٧٧ ولاتحه التنفيذية.

٢٦٤- سريان قواعد توزيع اعباء الترميم والصيانة علي المساكن من المستوى الفاخر:

يسرى التوزيع المنصوص عليه بالمادة بالنسبة لأعباء الترميم والصيانة على المساكن من المستوى الفاخر. ذلك أن المشرع لم يستثن هذه المساكن من قواعد توزيع الأعباء المذكورة كما استثناها من قواعد تخليد الأجرة ومن وجوب تخصيص ثلثى مجموع مساحة وحدات المبنى للتأجير لأغراض السكنى.

٣٦٥- عدم سريان قواعد توزيع (عباء الترميم والصيانة علي الاماكن التى تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب:

نصت المادة ٢٦ (١٦) من القانون ٦٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: ولاتسرى أحكام المادة ٩ من هذا القانون على الأماكن التي مختاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا في شأن ترميمها وصياتها ٩ .

ولم تكن هذه المادة واردة في مشروع القانون المقدم من الحكومة وإنما أضافتها إلى المشروع اللجنة المشتركة بمجلس الشعب. وقد قصد منها ألا تخضع لحكم المادة التاسعة الأماكن التي تختاج إلى ترميم أو صيانة بسبب

⁽١)واردة في سادسا: في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

أضرار الحرب ذلك أن الدولة تتولى صوف تعويضات لأصحاب هذه المباتي. فليس من العدالة أن يتحمل الملاك والشاغلون هذه الأعباء لأنها قد تفوق مقدرتهم المالية بكثير، وعلى ذلك تظل هذه الأماكن خاضمة للقواعد والنظم المعمول بها في هذا الشأن.

٧٦٦- مقابل الادارة:

الظاهر من نص المادة 9 من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ أنه اقتصر على توزيع أعباء الترميم والصيانة، ولم يعرض لمقابل الإدارة إلا بالنسبة لأجر حارس المبنى دون صوره الأخرى مثل مقابل نور السلم والمدخل والحد الأدنى لأجر عامل المصعد، إذ نصت الفقرة السادسة من المادة على أنه: دومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أب، جه من هذه المادة،

إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون نصت في المادة ٢٥ منها على اعتبار إضاءة مدخل المبنى والسلالم من أحمال الصيانة، وبالتالى فإن مقابل هذه الإضاءة يوزع بين المالك والشاغلين طبقا للنسب المنصوص عليها بالمادة التاسعة.

أما بالنسبة للحد الأدنى لأجر عامل المصعد، فإننا نرى أنه يأخذ حكم أعمال الصيانة وبوزع بين المالك والشاغلين على النحو المنصوص عليه بالمادة التاسعة على أن يستثنى من ذلك شاغلو الدورين الأول والأرضى.

ويسرى ذلك على التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصعد، ذلك أن المستفاد من مناقشات مجلس الشعب لنص المادة التاسعة، أن هذه المادة تتناول المبنى بصورته الشاملة من إنارة ومرافق عامة (١١).

⁽١) مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٧ في ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٢.

أما بالنسبة لمقابل الإدارة الخاص بالمباني التي تخضع في تقدير أجرتها لأحكام القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١، فقد نظمته اللائحة التنفيلية للقانون في المادة ١١ التي نصت على أنه لاتدخل في تخليد أجرة هذه المباني قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لإنارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القاتمين على تشغيلها ويلتزم ملاك هذه المباني بتركيب عداد مستقل لكل من إتارة السلم وتشغيل المصعد وتوزيع قيمة استهلاك التيار الكهربائي التي يسجلها العداد على شاغلي وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميمه وتخسب الصالة حجرة واحدة على أنه بالنسبة إلى قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها فيتصر توزيعها على الأدوار التي يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضى.

ربوزع مقابل الادارة خلال السنوات العشر المنصوص عليها في المادة ٢٥١ مدني بذات النسب المذكورة، إذ لاشأن لضمان المهندس المعمارى والمقابل المنصوص عليه في هذه المادة بعقابل الإدارة، وقد أفصحت الملدة ٩ عن هذا الممنى عندما نصت في فقرتها الثالثة على أن تكون أصباء التوميم والميانة على عائق الملاك خلال العشر السنوات المنصوص عليها في المادة منها ٢٥١ مدنى، ثم نصت على توزيع أجر حارس المبنى في الفقرة السادسة منها حي لاينعطف الحكم الأول على أجر الحارس.

٧٦٧- عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبني:

وإن كانت المادة ٩ وزعت الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر حارس المبنى بين المالك وشاغلى المبنى وهـو ما يسرى على عقود الإيجار القائمة في تاريخ العمل بالقانون، أو التي تبرم بعده، إلا أن ذلك لايخل بعلاقة الغمل القائمة بين المالك وحمارس المبنى بما ترتبه من حقوق وواجبات لكل منهما قبل الآخر.

فالمالك عليه مخصيل نصيب الشاغلين في أجر الحارس وإضافة نصيبه فيه وتسليم الأجر كاملا إلى الحارس، وإذا كان متفقا على أجر يزيد على الحد الأدنى(١١) التزم المالك بأداء ما يزيد على هذا الحد الأدنى إلى الحارس.

كما يظل الحارس ملزما بأداء الاشتراكات المستحقة عنه إلى الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية، وإذا فصل المالك الحارس فصلا تعسفيا كان مازما قبله بالتعويض.

٣٦٨- هل تعتبر نفقات الترميم والصيانة واجر الحارس في حكم الاجرة؟

تعتبر مصروفات الإصلاحات والصيانة التى تدخل فى تقدير القيمة الإيجارية للأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى حكم الأجرة، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج التى تترتب على عدم الوفاء بالأجرة.

وعلى هذا نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٤ من القانون المذكور على أن: «ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجدة».

⁽١) الحد الأدنى لأجر العامل ٢٥ جنيها في الشهر إذا كانت سنه ثماني عشر سنة، فإذا كانت سنه تقل عن ذلك جاز أن يقل هذا الأجر ١٥٠ قرشا عن كل سنة بحيث لايقل أجره بأى حال من الأحوال عن تسعة عشر جنيها (١٨ قانون ١١٩ لسنة ١٩٨١).

كما تعتبر الزيادة المترتبة على إنمام أعمال الترميم والصيانة التي تتم طبقا لحكم المادة ٢١ من القانون المذكور (والتي ألفي العمل بها منذ العمل بالقانون وقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١) في حكم الأجرة. وقد نصت الفقرة الأخيرة من هذه المادة على أنه: «ويترتب على علم سداد هذه الزيادة ما يترتب على علم سداد الأجرة من آثارة.

غير أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يتضمن نصا على اعتبار نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس في حكم الأجرة وأنه يترتب على عدم الوفاء بها ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار.

ومع هذا ذهب الفقه إلى اعتبار نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس في حكم الأجرة أى بمثابة جزء من الأجرة القاتونية وإن كان القاتون لم ينص على اعتبارها كذلك كما نص في المادة ٨ بالنسبة إلى النسب المقررة في المادة ٧ وذلك لأن كل ما يلتزم المستأجر بأداته يعتبر بمثابة أجرة ولو بدون أى نص خاص(٢٠)، وبالتالي يجوز للمالك رفع دعوى الإخلاء على المستأجر عند عدم الوفاء بهذه النفقات.

إلا أن محكمة النقض لم تأخذ برأى الفقه وذهبت إلى أن عدم الوفاء بتكاليف أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة المنصوص عليها بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، لايترتب عليه ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار.

(راجع الأحكام الصادرة في الطعون رقم ٢٠٠ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٩٢/٦/١٧ والم ١٩٩٢/٦/١٧ علمن رقم ١٩٩٢/٦/١٧ لسنة ١٦ق جلسة ١٩٩٢/٦/١٧ مطمن رقم ٤٩٦٦ لسنة ١٦ صفن رقم ٤٩٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٧٧ .

١٠ أبر الوقا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٣٣.

مادة (۱۵)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يكون هديد أجرة المبانى بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وقعا لشمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ١٧ وسبعة في المائته لحين البناء، وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة القملية وقت البناء. وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المبانى الموافقة المعادر على أساسها ترخيص البناء ودون احتداد بأية زيادة في المواضفات أثناء التنفيد.

وغسب كامل تيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وخوره من القوانين واللوائع.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع صدم استكمال المبنى العد الأقمى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التي تسمع بها قيود الارتفاع المشار إليها، وبجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف المحمران وذلك يقرار من المجلى الشعبى المحلى المختص.

وإذا كان البناء لايشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر العصص لمنفمة البناء فقط يشرط غديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا غسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- نصت المادة الأولى فقرة ثانية من القانون على عدم سريان الفقرة الأولى من هذه المادة على الأماكن التى تخضع له فى تقدير أجرتها، أما باقى فقرات المادة، فلا تزال سارية . وقد رددت أحكام هذه الفقرات المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون، وأضافت حكما جديدا سنشير إليه فى نهاية بند (٣٩٣) كما أخضع القانون الأماكن المشار إليها للمادتين ٢ ، ٣ منه.

مادة (٢)

قانون رقم ۱۳٦ لسنة ۱۹۸۱^(۱)

تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقا لشمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباتى وفقا للتكلفة الغملية وقت البناء، فإذا ثبت تراخى المالك عمدا عن إعداد المبنى للاستفلال، تقدر تكلفة المباتى وفقا للأسمار التى كان مقدرا لإنهاء أحمال البناء، وذلك دون إحلال يحق الحافظة الختصة فى استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك.

وبصدر قرار من الوزير الختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية غمليد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته. وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء.

⁽١) واردة في أولا: في شأن قواعد وإجراءات تخليد أجرة الأماكن.

مادة (٣)

قانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱^(۱)

تشكل يقرار من المحافظ المحتص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق الهافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصوفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسمار التكلفة الفعلية غتلف مستريات المبانى من واقع تطورات أسمار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتيمة لتنفيذ الأعمال.

ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند عجديد الأجرة وفقا لأحكام القانون.

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقاوير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من الحافظ الهتص بما لايجاوز خمسة جنيهات للنسخة.

الشرح

(ولا: إحكام المادة 10 من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

(١) (سس تقدير قيمة الارض:

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٤ ، مضافا إلى هذا الثمن زيادة سنوية قدرها ٧٪ لحين البناء.

(١). واردة في أولاً: في شأن قواعد وإجراءات عجديد أجرة الأماكن.

٢٦٩- ثمن المثل عام ١٩٧٤:

أوجب النص تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٤. مضافا إليه زيادة سنوية قدرها ٧٤ من هذا الثمن لحين البناء.

وبذلك يكون الشارع قد عدل في القانون رقم 2 السنة ١٩٧٧ عن حكم المادة ٢ من القانون رقم ١٩٧٧ والمادة ٢ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٧ والمادة ١٩٦٩ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ اللتين أوجبتا تقليم قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في تاريخ البناء.

وقد حدا به إلى ذلك رغبته في ججنب الطفرة غير الطبيعية في أسعار الأراضي التي ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التي بدأت في الظهور منذ عام ١٩٧٣، ولذلك أخذ الشارع عام ١٩٧٤ سنة أساس (١٠).

(١) وقد اعترضت على ذلك لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب
 وأوردت في تقريرها رأيا مخالفا قائلة فيه:

ويضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن يكون تقدير قيمة الأرض وفقا للمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٧ لحين البناء وقد ارتأت اللجنة أن هذا الحكم لايحقق العدالة فضلا عن أنه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولايشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للإسهام في حل أزمة الاسكان، ذلك أن البعش قد اشترى الكثير من الأراضى في ضرة لاحقة على عام ١٩٧٤ بأسعار قد تزيد على الأسعار التي كانت سائدة في هذا العام مضافا إليها الزيادة المقدرة يسـ 2٧ سنويا.

وللمواءمة بين تقدير قيمة المباتى اللدى يتم على أساس التكلفة الفطية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الأراضى وهما عنصوان متوابطان وأساسيان وبدونهما لايقوم البناء، لذلك رأت اللجنة تعديل أساس تقدير قيمة الأرض بحيث يكون وفقا لثمن المثل وقت إصدار ترخيص البناء أو الشروع في الإنشاء بحسب الأحوال ولمل في ذلك ما يخفف من الآثار التي قد يخشاما =

وقد قضت محكمة النقض بصدد تطبيق المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ با ن:

١ - ومفاد المادة العاشرة، والفقرة الأولى من المادة ١ من القانون رقم المسيد في تقدير قيمة الأرض ٢ لسنة ١٩٦٩، أن المشرع جعل القاهدة الأساسية في تقدير قيمة الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء، دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذى اشتريت به الأرض، اعتبارا بأنه طالما تقدر الأجرة بنسبة من قيمة الأرض مفروضة أن العائد العادل لاستثمار المالك لها فإنه يتحقق وقت البناء لاوقت تعليك الأرض، ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الأرض حسيما تساوى وقت تمام بوقت المماينة التي تجريها لجان تحديد الأجرة التي قد تتراخي زمنا عن هذا الوقت، ولما كان البين من مدونات الحكم الملعون فيه أنه اعتمد المتبجة التي نطح إليها الخبير في تقريره من تقدير ثمن الأرض المقام عليها البناء موضوع النزاع بمبلغ ثلاثين جنيها للمتر وقت إنشاء المباني وأن هذا التقدير لا مبالغة فيه، وكان الطاعن لا يجادل في أن هذه القيمة موازية لوقت إنشاء هذه المبنى بالفعل، فإنه لامحل لا تخاذ متوسط الأسعار في الفترة بين بدء الإنشاء المبنى علمه المنافي دائماء المبنى حده القانون

(طعن رقم ۹۹۱ لسنة ٤٤ق جلسة ۹۹۱ (۱۹۷۸/۳/۲۹)

البعض من ارتفاع أثمان الأراض وبالتالي ارتفاع إيجاراتها لأن إصدار الترخيص أو الشروع في الإنشاء يمثل نقطة البداية وغالبا ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك.

غير أن الحكومة قد أعربت عن تمسكها بالنص الوارد في مشروعها لأنها تستهدف ته إحكام الرقابة على أسعار الأراضي والحد من ارتفاعها بشكل أصبح ملموسا دون أن يرجع هذا الارتفاع إلى جهود أصحاب هذه الأراضي وأغلبها لايمثل الزيادة الطبيعة في الأسعار وإنما يعبر عن طقرات استغلاليةة.

٧- ومفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى أن العبرة في قيمة الأرض هي بشمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية. كما أن تقدير قيمة المباني إنما يتمين أن يكون على أساس التكاليف الفعلية مهما بلغت محسوبة وفقا لسعر السوق وقت إتمام البناء حتى ولو خالفت هذه التكاليف الفئات المحددة بقرار وزير الإسكانه ٥.

(طعن رقم ۸۳ه آستة ۶۹ق جلسة ۱۹۸۴/۲/۱۹

وفى استقصاء ثمن المثل عام ١٩٧٤ يجب البحث عن مثيل للأرض المراد تقدير قيمتها تم بيعه فى هذه السنة، أو فى تاريخ مقارب لها، والاسترشاد بثمن البيم المذكور مع إقامة وزن لكل فرق بالزيادة أو النقص سواء فى الموقع، من حيث أهمية الحي والشوارع والمواصلات والمرافق وعدد الواجهات، أو فى الملاصقة للجيران وعدمها، أو كير المساحة أو صغرها.

ويحسن التعويل في ذلك على العقود الرسمية أو المشهرة أو الصادرة من جهات لها دفاتر رسمية ومنتظمة، كسجلات وزارة الأوقاف ومصلحة الأملاك وشركات القطاع العام وغييها(١).

فلا عبرة إذن بالثمن الذى اشتريت به الأرض أيا كان التلويخ الذى تم فيه الشراء، غير أنه يجوز في جميع الأحوال الاستثناس بثمن الشراء ياعتباره من الدلائل التي قام لها وزن في بعض الأحوال عند التمرف على ثمن الحلالاً.

٧٧٠- قضاء النقض في ثمن المثل:

١- وأجرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١

⁽۱) مرقس جـ۱ ص ۱۱۵ وما بعدها.

⁽٢) الخولي ص ٣٠ وما يعدها.

لسنة ١٩٤٧ هي أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الإمكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراحاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو النقص في الأجرة، إلا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل انخاد نوع الاستعمال في المكانين إذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهرى على القيمة الإيجارية، ويترك ذلك لتقدير قاضى الموضوع بحسب ظروف كل قضية ...الغرة .

(طمن رقم ۲۷۱ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢١)

٧- و..... إن العبرة في تقدير قيمة الأرض هي بثمن المثل وقت البناء على أساس قيمتها السوقية، دون اعتداد بالشمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه، وإن كان ليس ثمة مايمنع من الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التي يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل وكان ماخلص إليه التقرير لاينطوى على خطأ في تطبيق القانون ذلك أنه لم ينقص من نفس أسعار المثل عند البناء ووجد أنها لاتختلف عن القيمة الحقيقية».

(طعن رقم ۱۳۸ لسنة ۴۶۳ جلسـة ۱۹۷۷/۱/۱۹ - ذات المِسناً طعن رقم ۱۲۲۵ لسنة ۴۶۱ق جلسة ۱۹۸۵/۱/۳۱)

(طمن رقم ١٧ه أسنة ١٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٥/٣)

 ٤ - ١ المقرر في قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو فقدانه بين عين النزاع وبين شقة المثل مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائفا ومؤديا إلى النتيجة التي انتهى إليها.

(طعن رقم ۸۳۹ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

٥- «إنه لما كان مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٧ اسنة ١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن العبرة في تقدير قيمة الأرض هي بشمن المثل وقت تمام إنشاء المباني على أساس قيمتها السوقية دون اعتداد بشمن الشراء، وكمان البين من الأوراق أن البناء قد تم خلال سنة ١٩٧١م، فإنه يتمين تقدير قيمة هذه الأرض بقيمتها السوقية في هذا الثاريخ... النجه.

(طعن رقم ۱۹۲۱/۲۸۲۳)

٣- همفاد المادة ٢ من القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٧ القابلة للمادة ١٩٦٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٧ - وعلى ما جرى به قضاء هلم المحكمة أن المبرة في تقدير قيمة الأرض هي بثمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية دون اعتداد بالثمن الحقيقي اللدي يكون المالك قد دفعه ».

(طعن رقم ٢٦٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٧- دلتن كان مضاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة الأرض هي بشمن المثل المنطبق على واقعة الدعوى-- أن العبرة في تقدير قيمة الأرض هي بشمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية، دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه، إلا أنه ليس هناك ثمة ما يمنع من الاستثناس بشمن الشراء إذ أنه من الدلائل التي تكون محل اعتبار عند التعرف على ثمن المثل.

(طعن رقم ۱۲۲۵ لسنة ٤٩ق جلسة ٣١ يناير ١٩٨٥)

٨- دثمن الأرض في حساب القيمة الإيجارية. تقديره وفقا لشمن المثل
 وقت البناء. قيمة المباني. وجوب تقديرها على أساس التكلفة الفعلية مهما
 انت وفقا لسعر السوق وقت إتمام البناء. تقدير ثمن المثل واقع تستقل به

محكمة الموضوع. لها استخلاصه من مستندات الطاعن أو تقارير أهل الخبرة».

(طعن رقم ٢٩ه لسنة ٥١١ جلسة ١٩٨٨/٣/٣١)

 ٩ - وتقدير قيمة الأرض. العبرة فيه بقيمتها السوقية وقت البناء. تقدير قيمة المبانى بالتكلفة الفعلية وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت . م١١ق ٥٠ لسنة ١٩٦٩.

(طعن رقم ۱۲۳۱ لستة ٥٦٤ جلسة ١٢٣٨/١٩٨٩)

• ١ - وفقا لنص المادة ١١ من قانون إيجار الأمراكن رقم ٥ اسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة النزاع - تقدر قيمة الأرض وفقا الدمن المثل وقت البناء ، كما تقدر قيمة المابئى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت، وتخسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها قضاء هذه المحكمة - أن المقصود بوقت البناء الذى تقدر فى تاريخه قيمة الأرض والمبانى هو وقت تمام إنشاء المبنى حتى ولو استغرق الإتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ولامحل لاتخاذ متوسط الأسعار بين بدء الإنشاء وحتى تمامه لمنافاة ذلك مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون بإتمام إنشاء المبنى .

(طعن رقم ٥٦٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/١)

٧٧١-ثمن المثل بالنسبة للأراضي المشتراه بثمن مخفض:

أفتت إدارة الفتوى والتشريع لرياسة الجمهورية (ملف رقم أفتت إدارة الأرض المشتراه بثمن مخفض عن طريق الجمعيات

التعاونية لبناء المساكن، تقدر قيمتها يشمن المثل وقت البناء أى بقيمتها السوقية في هذا الوقت بغض النظر عن الثمن المخفض الذى اشتريت به فعلا أى بقيمتها وعن طول المدة التي انقضت من تاريخ الشراء أو قصرها.

وقد ثار التساؤل حول كيفية تقلير قيمة الأرض التي تتنازل عنها المحكومة إلى الجمعيات التعاونية بمقابل صورى، أى نظير ثمن يقل عن ثمن المثل يقصد إقامة مساكن تعاونية أو اقتصادية محدودى الدخل، وهل يؤخذ بالتقدير المتفق عليه بين جهة الإدارة وهذه الجمعيات أو بتقدير المثل حسبما جاء بالمادة الأولى من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٣٢ (المقابلة للمادة ما من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٣٧ (المقابلة للمادة ما من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٣٧).

وقد أجابت على هذا التساؤل إدارة الفتوى والتشريع برئاسة الجمهورية بكتابها المؤرخ ٢٠/١٠/١٠/١ المبلغ لمحافظة القاهرة بأنه:

ولامجال للبحث في قيمة الأرض الحقيقية وقت التنازل ولو كانت تقل عن ثمة المثل لأسباب خاصة كتشجع إقامة المباني زهيدة التكاليف، أوالمعاونة في إقامة مساكن تعاونية محدودى الدخل، وعلى ذلك يتعين في تقدير قيمة الأرض في الحالات سالفة الذكر الاعتداد بشمن المثل وقت البناء طبقا لما نص عليه القانون في هذا الصدده.

وإذا كان المالك قد ورث الأرض أو تملكها دون مقابل عن طريق الهبة أو الوصية فلا يكون لذلك أى أثر، وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء في ظل القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٩، ويقيمتها السوقية في عام ١٩٧٤ مع إضافة نسبة ٤٧ سنويا لحين البناء في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وفي هذا قضت محكمة دمنمور الابتدائية في صدد القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتاريخ ١٩٨٠/١٢/٧ في الطعنين ٢٧٠٧. ٢٨٣١ سنة ١٩٧٨ مساكن بان:

ووالمستفاد من ذلك أن قيمة الأرض تقدر وفقا لثمن المثل وقت البناء ولاعبرة بالثمن الذى اشتريت به الأرض بل قد يكون المالك ورثها أو تملكها دون مقابل عن طريق الهبة أو الوصية مثلا فلا يكون لذلك أى أثر وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء بغض النظر عن الثمن المخفض الذى اشتريت به فعلا، كما يكون تقدير قيمة المبانى وفقا لسعر السوق وقت الإنشاء،

٣٧٧- إضافة نسبة ٧% سنويا لحين البناء:

يضاف إلى قيمة الأرض على أساس ثمن المثل عام ١٩٧٤ زيادة سنوية قدرها ٧٪ من هذا الثمن لحين البناء. والمقصود بعبارة ولحين البناء، هو وقت تمام إنشاء البناء ولوكان إتمامه قد استغرق وقتا طويلا منذ البدء فيه١٠٠.

٣٧٣- متى تحسب قيمة الأرض كاملة؟

يشترط لاحتساب قيمة الأرض كاملة في تكاليف البناء توافر شرطين:

⁽١) مرقس جدا ص ٤٦٥ - وبرى البعض أن العبرة يتاريخ شغل أول وحدة حديثة في المبنى على أساس أن استشمار المبنى يداً في هذا الوقت فضلا عن أن الحكم الوارد بالقانون في هذا الشأن يخاطب المشرع به لجان تحديد الأجرة، وهذه اللجان يدأ عملها عند شغل أول وحدة حديثة بالمبنى. على أنه إذا ثبت أن ما أنفق على المبنى أكثر من سعر السوق وقت شغل أول وحدة حديثة به كانت العبرة بالنفقات الحقيقية.

⁽العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٧٨ الهامش).

الا'ول:

أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، ذلك أنه قد يسمح للمالك بالبناء على جزء فقط من الأرض كالنصف أو الثلثين مثلا، بينما تترك باقى الأرض فضاء لمنفعة المبانى، كأن تترك لتطل عليها الشرفات والنوافذ.

الثاني:

أن يرتفع المالك بالبناء إلى الحد الأقصى المسموح به من الطوابق.

والحد الأقصى المسموح به تعينه شروط العقد الذي كسب المالك بموجبه ملكية الأرض، وقوانين التنظيم ولوائحه، وقد بينت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٠٦ لسنة ٢٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء العمادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (المعلل) الحد الأقصى للارتفاع المسموح به (م ٣٥، ٣٦)، كما يراعي في هذا الشأن ما يقرره الجلس الشعبي المحلى الخدتص من قواعد أحرى (م ٤٨ من اللائحة التنفيذية).

وفى هذا قضت محكمة النقض باانه:

 ١ - ومفاد نص المادة ٢/١١، ٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين:

اولهماء

البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها.

وثانيهماء

استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللواتح.

وفى هذا قضت محكمة النقض با"ن:

١- وإذا كان الثابت من تقريز الخبير أن الدكاتين موضوع التداعى لا يشغلان من الأرض سوى مساحة لا شأن لها بمدخل الأدوار العليا والمنور والمرافق التي شغلت مساحة أخرى، وكان لاسبيل إلى انتفاع الدكانين بشيء من هذه المساحة فإن اعتداد الحكم في تقدير الأجرة بمساحة الأرض التي أيم عليها الدكانان وحدها يكون في محله».

(طعن رقم ٤٧٧ لسنة ٤٤٠- جلسة -١٩٧٩/٢/٢٥)

٧-- وإذ كاتت الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٨ قد نصت على أنه ق... ختصب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كالماساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح، وكانت المادة التنفيذية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ - في شأن اللائحة يتجاوز الدور الخامس وجود سلمين به، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تم بناؤه من ستة أدوار شاملة الدور الأرضى وأن هيكل البناء يتعذر معه تركيب مصعد أو سلم إضافي إليه وهو ما يمتنع من أجله ووفقا لأحكام القرار الوزارى آنف الذكر - تبلية المبنى ببناء دور سابع حسبما ثبت رسميا من الشهادة الصادرة الذكر عبدلاً من منطقة إسكان شرق الاسكندرية ومن ثم فإن مبنى النزاع يكون قد استوفى بذلك الحد الأقمى للارتفاع المسموح به قانونا وهو ما يستوجب احتساب استوفى بذلك الحد الأقمى للارتفاع المسموح به قانونا وهو ما يستوجب احتساب

نسبة الاستفادة من قيمة الأرض والمبانى بواقع ١٠٠٪ – كما حددتها لجنة تقدير الإيجارات – لابواقم ٧/٧ منها كما جاء بتقرير الخبير النر».

(طعن رقم ۲۰۰ استة ٤٥ق جلسة ١٩٨١/١/١٠)

٣- وإن النص في المادة ٢/١١، ٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن تختسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات يدل على أن احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين: أولهما- البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، ثانيهما- استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين التنظيم وغيرها من القوانين واللوائح. لما كان ذلك وكان البين من الحكم الابتدائي الذي أحال عليه الحكم المطعون فيه أنه أورد في هذا الخصوص قوله ﴿وكان الثابت مما تضمنه تقرير الخبير أن الشارع الذي يقع عليه العقار يسمح بارتفاع عشرة أدوار أقيم عليها فعلا ستة أدوار واحتسبت لجنة تقدير الإيجارات لهذه الأدوار المقامة نسبة ٧٧٪ من الأرض مبقية نسبة ٢٣ ٪ للأربعة أدوار الأخرى التي لم تشيد بعد آخذة في اعتبارها نسبة الارتداد بالواجهة للأدوار العليا. ومن ثم تكون النتيجة التي انتهى إليها الخبير في تقريره غير قائمة على أسس مستساغة أو مقدمات تلتفت المحكمة لذلك عنها، وكان الحكم فيما خلص إليه من الأخذ بتقرير لجنة تقدير الإيجارات في خصوص نسبة الاستفادة من الأرض قد أصاب صحيح القانون لاحتسابها بنسبة ما أقيم من الأدوار فعلا إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع ومن ثم يكون النمي على غير أساس، .

(طعن رقم ٢٥٥ لسنة ٤٥٥ جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

2- ووحيث إن هذا النمى غير سديد، ذلك أن قيود الارتفاع التى يتمين الاعتداد بها عند تقدير الأجرة وطبقا لما تقضى به المادة ١١ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - هى تلك التى تفرضها قوانين تنظيم المبانى وغيرها من اللوائح والقوانين، ولما كان مؤدى المادتين، ٥٠ لمن الاثحة ١٩٦١ فى شأن تنظيم المبانى ٢ من الاثحة التنفيذية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى

والصادر بها القرار الوزارى رقم ١٦٩ السنة ١٩٩١ ، أنه إذا كان البناء يقع عند

تلاقى طريقين يختلف عرضاهما، جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة المطلة
على أقل الطريقين عرضا إلى مثل ونصف عرض أكبر الطريقين عرضا طالما
أن هذا الارتفاع لايزيد عن ثمانية أمثال نصف عرض الطريق الأضيق، وذلك
بطول من الواجهة المطلة على هذا الطريق مساو لعرض الطريق الأوسع. وكان
الثابت بالأوراق أن المقار المستحدث به شقة النزاع يقع عند تلاقى طريقين
متعامدين يبلغ عرض أولهما ستة أمتار في حين يمتد عرض الثاني ستة عشر
مترا، فإنه يجوز الارتفاع بالواجهة المطلة على الطريق الأول إلى أربعة وعشرين
مترا وهو ما يوازى ثمانية أدوار، طالما أن هذا الارتفاع لايجاوز ثمانية أمثال
الطريق الثاني أى ستة عشر مترا وهو ما يكاد يستغرق طول هذه الواجهة التي
تمتد ١٨ مترا، ولما كان ما تضمنه هذا النمي ليس من شأنه أن يغير وجه
النظر فيه التفاته عنه ولايشكل بالتالي دفاعا جوهريا، فلا يعيب الحكم المطمون
فيه التفاته عنه واعتداده بتقرير الخبير الذي انتهى إلى نتيجة تتفق وصحيح
النظر فيه التفاته عنه واعتداده بتقرير الخبير الذي انتهى إلى نتيجة تتفق وصحيح

(طعن رقم ۱۵۰ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٩)

٥- ووحيث إن هذا النمى فى محله، ذلك أن مؤدى نص المادة ١٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، أنه فى حالة عدم الوصول بالمبانى إلى الارتفاع الذى تسمح به قيود التنظيم فيحسب من كامل قيمة الأرض الخصصة لمنفعة البناء ومن تكاليف إقامة الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق نسبة بقدر ما أقيم من طوابق إلى العدد الذى تسمح به قيود الارتفاع، وهو ما يصدق على حالة التعلية فى مبنى أقيم دون استكمال قيود الارتفاع، إذ يتمين احتساب حصة هذه المبانى المستحدثة فى كامل قيمة الأرض الخصصة لمنفعة احتساب حصة هذه المبانى المستحدثة فى كامل قيمة الأرض الخصصة لمنفعة

البناء وفي تكاليف إقامة الأساسات والمرافق والتوصيلات الخارجية وذلك بنسبة ما أقيم فعلا من أدوار مستحدثة إلى المدد الكلى الذي تسمح به قيود الارتفاع، لما كنا ذلك وكان البين في الأوراق أن شقة النزاع هي عين مستحدثة على مبنى سبق إقامته دون استكماله قيود الارتفاع. وكان الخبير وتكاليف إدخال المرافق والتوصيلات الخارجية، بحيث يستعصى تبيان ما إذا كان قد اعتد بالمسطح الفعلى الذي تشغله شقة التداعي فقط أم احتسب نسبة ما يخصها في كامل الأرض الخصصة لمنفعة البناء، وما إذا كان قد احتسب تكاليف إدخال المرافق والتوصيلات الخارجية لشقة النزاع فقط أم احتسب لمسبة ما يخصها في تكاليف إدخال هذه المرافق والتوصيلات الخارجية لمنقة النزاع فقط أم احتسب نسبة ما يخصها في تكاليف إدخال هذه المرافق والتوصيلات الخارجية لكامل المقار، وكان هذا الذي أورده الخبير واتخذه الحكم المطمون فيه على علائه— دعامة لقضائه يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون، فإد تعلي يتعين نقض الحكم المطمون فيه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطمن،

(طعن رقم ۱۵۰ أستة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٩)

٣- مفاد نص المادة ٤/١١ عن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على الدعوى - أنه إذا كانت بعض وحدات المبنى لاسبيل إلى انتفاعها بجزء من المساحة المخصصة لمنفعة العقار فلا يحسب في تقدير أجرتها من قيمة الأرض سوى النسبة المقررة لها من المساحة التي أقيمت عليها هذه الوحدات.

(طعن رقم ۹۱۰ أستة ٤٨ل جلسة ٩١٠)

٢٧٤- احتساب مسطح الارتداد عند تقدير القيمة الإيجارية:

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض في حكم لما بتاريخ ١٩٨٢/٤/٨ في الطعن رقم ١٧٧٩ لسنة ٥٠ ق ذهبت فيه إلى أن:

ه المقصود بالأرض المسموح بالبناء عليها هو بالنظر إلى خط التنظيم أو

حد الطريق، وهو يختلف عن خط البناء الذي يوجب القانون- في حالات معينة - الارتداد إليه مع بقاء مسطح الارتداد ملكا للمالك فلا يعوض عنه، وإذا كان هذا الارتداد- لما يترتب عليه من زيادة في التهوية وانتشار للضوء-يعود بالنفع على البناء، فإنه لازم ذلك بالضرورة وجوب إضافة مسطحه عند تقدير القيمة الإيجارية إلى مسطح الأرض المسموح بالبناء عليها، ولما كان البين في الأوراق أن العقار محل التداعي بني على طريق يقل عرضه عن ستة أمتار عما اقتضى الارتداد به عملا بالمادة السابعة من قرار وزير الإسكان ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ في شأن اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني فنتج عنه مسطح ارتداد قدره ٥٥,٩٥م يظل في ملك المطعون ضده. ولايستحق أي تعويض عنه، فإن الحكم المطعون فيه إذ احتسب مسطح الارتداد ضمن مساحة الأرض، يكون قد التزم صحيح القانون هذا إلا أنه لما كان الواقع في الدعوى طبقا للثابت من تقرير الخبير أن الدور الرابع العلوى الذي كان المطعون عليه قد بدأ في إقامته بالمخالفة لأحكام قانون تنظيم المباني لايعدو أن يكون وجزء من دور رابع علوى ناقص عبارة عن أعمدة خرسانة مسلحة وبعض قواطيع مباني وبعض حلوف بخارة خشبية، مما مؤداه أن الدور الرابع لم يستقر أمر إنشائه وإعداده للسكن بعد بحيث يدخل في تقدير أجرة المبني، فإن ما أثاره الطاعن بشأن وجوب إشراك الأدوار الزائدة في نسبة الاستفادة عند احتساب كامل قيمة الأرض والأساسات وغيرها، يكون في غير محله.

(ذات الميدأ طعن رقم ٢٢١ أسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٥)

٢٧٥- متى لاتحتسب قيمة الأرض كاملة؟

إذا بنى المالك على جزء فقط من المساحة المسموح بالبناء عليها، فلا يحسب من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط، أى الجزء المبنى مضافا إليه ما يخصه من الأرض غير المسموح بالبناء عليها. فإذا كان مسموحا للمالك أن يبنى على ثلث مساحة الأرض مثلا فبنى على السدس فلا يحسب من قيمة الأرض إلا القدر الخصص لمنفعة البناء فقط، أى الجزء المبنى مضافا إليه ما يخصه من الأرض غير المسموح بالبناء عليها، فيحسب له قيمة نصف الأرض، إنما يشترط لذلك محديد هذا القدر بفواصل ثابتة، مثل سور مبنى أو سياج من حديد أو سلك أو نحو ذلك حتى يظهر بعلامات مادية تخصيص تلك المساحة من الأرض لمنفعة البناء، وإلا فلا يحسب له سوى قيمة المساحة المبنى عليها بالفعل وهى سدس مساحة الأرض فى المثال

وإذا قام المالك بالبناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى للارتفاع المسموح به، فإن قيمة الأرض تختسب بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار المسموح بها فإذا بنى المالك مثلا على نصف المساحة المسموح بها وحدد هذا النصف يفواصل ثابتة، ولم يرتفع إلا نصف الارتفاع المسموح به، فلا يحسب له إلا ربع قيمة الأرض كلها.

وقد هدف الشارع بهذه القاعدة إلى غرضين:

الاول: أن ينصف المستأجر، بألا يحمله فوائد قيمة الأرض كلها إذا كان البناء الذي ينتفع هو بجزء منه لم يستنفذ منفعة الأرض كاملة.

الثاني: أن يستحث المالك على استكمال المبانى الناقصة فيبنى كل المساحة المسموح له بها ويرتفع بالبناء كل الارتفاع المسموح له به، وفى هذا تشجيع لحركة البناء حتى تنشط النشاط التى تتطلبه البلاد.

وفي هذا قضت محكمة النقض باانء

١- «المباني المتنازع على تقدير أجرتها. محديد ما يخصها من قيمة

الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق . حسابه بنسبة ارتفاع هذه المبانى إلى الارتفاع الكلى المسموح به. م ١١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٥ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ۱۸۱۳ لسنة ٥٠٠ جلسة ١٩٨٦/٥/٨ - غير منشور)

٢- دعدم احتساب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية رغم الوصول بالمباني إلى حد الارتفاع المسموح به. أثره. أحقية الملك في استيفاء باقى قيمتها عند تقدير أجرة الأدوار المستجدة التي جاوزت قيدالارتفاع.

(طعن رقم ۱۱۵۲ لسنة ٥٠٠ جلسة ١٩٨٧/٢/١١- غير منشور)

٣- دشغل البناء لجزء من الأرض المسموح بالبناء عليها. أثره. احتساب المساحة المبنى عليها فعلا في تخديد الأجرة مالم يكن القدر المخصص لمنفعة البناء محدد بفواصل ثابتة. ما ٢١٩٤٥ لسنة ١٩٦٩٥.

(طعن رقم ۲۹ لسنة ۵۲ جلسة ۱۹۸۹/۲/۲۳ غير منشور) (طعن رقم ۹۹۱ لسنة ۵۹۲ جلسة ۱۹۸۹/۳/۳۰)

٢٧٦- كيفية احتساب قيمة الارض في حالة تجاوز البناء الارتفاع المسموح به:

إذا كان البناء قد ارتفع إلى الحد المسموح به قانونا أو إلى أكثر من المسموح به قانونا، فإنه يتعين احتساب كل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة على الأدوار المقامة فعلا ولو كان البناء قد أقيم بالخالفة لأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من اللوائح.

فإذا ما أصبح تقدير الأجرة على هذا النحو نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى ثم أقيم دور أو أدوار جديدة بعد ذلك بالنجاوز لحدود الارتفاع المسموح بها سواء رخص بها أم لم يرخص فإنه لا يجوز أن يدخل في تقدير أجرتها القانونية شيء من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق والتي مبق أنه احتسبت من قبل قيمتها كاملة عن باقي الأدوار والقول بغير ذلك يؤدى حدما إلى حصول مالك المبنى على نسبة من صافى عائد استثمار المقار من الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد على الحد الأوضى المقارو في القانون مع أن محديد قيمة استثمار الأرض والمبانى الواردة بالقانون من النظام العام.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن

1 - الما كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين بعد أن أتموا بناء ثلاثة عشر دورا هي التي قدرت اللجنة أجرتها عمدوا إلى إقامة دور آخر لسكناهم وكان تشييده جاريا وقت معاينة الخبراء المنتدبين من قبل محكمة أول درجة، إذ كان ذلك فإنه يتعين إنقاص قيمة الأرض بنسبة ما خص الدور المستحدث، وذلك توزيما لتكاليف المبنى على جميع الوحدات التي استوعبتها أرضه ولامخالفة في ذلك لحكم المادة ١١ من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩، لأنه إذا كان الطاعنون قد أقاموا دورا جديدا كان جاريا تشييده وقت معاينة الخبراء، فهذا يعنى إما أن المبنى لم يكن قد وصل إلى الحد الأقصى للارتفاع، وإما أنه قد تجاوزه بغمل الطاعنين فلا يقبل منهم الاستناد إلى هذا التجاوز المخالف للإعفاء من نصيب ما تجاوزوا به في قيمة الأرض.

(طعن رقم ١٠٦٧ أسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٧ –غير منشور)

۲- «إن مسؤدى نص المادة ۱۱ من القسانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ولائحته التنفيذية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه فى حالة عدم الوصول بالمبانى إلى الارتفاع الذى تسمح به قيود الارتفاع فيحتسب من

قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء ومن تكاليف إقامة الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق نسبة بقدر ما أقيم من طوابق إلى العدد الذي تسمح به قيود الارتفاع وهو ما يصدق على حالة التعلية في مبنى أقيم دون استكمال قيود الارتفاع إذ يتعين احتساب حصة هذه المباني المستحدثة في كامل قيمة الأرض الخصصة لمنفعة البناء وغيره على النحو المتقدم وذلك بنسبة ما أقيم فعلا من أدوار مستحدثة إلى العدد الكلى الذي تسمح به قيود الارتفاع، أما إذا كان البناء قد ارتفع إلى الحد المسموح به قانونا أو إلى أكثر من المسموح به فإنه يتعين احتساب كل قيمة الأرض وغيرها على الأدوار المقامة فعلا ولو كان البناء قد أقيم بالخالفة لأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من اللوائح، ولما كان ذلك وكان المبنى الكائن به عين النزاع قد استكمل قيود الارتفاع أخذا بما أورده الطاعن بصحيفة استثنافه وما جاء بتقرير الخبير المنتدب في الدعوى فإنه لامحل لإعمال المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن تخديد النسبة ولوكان البناء قد تم بالمخالفة لقواعد النظم التي لاتسمح بيناء الدور الرابع بالمبنى الكائنة به عين النزاع لمجاوزته الارتفاع المسموح به ذلك أن التقدير يتم في هذه الحالة بناء على الأدوار المقامة فعلا بفرض الخالفة وعدم الحصول على ترخيص بالبناء لبعضها باعتبار أنها خاضعة للاستغلال وبالتالي للتقدير لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى عمادا لقضائه الذي قام بالتقدير بنسبة الدور المتنازع عليه إلى الأدوار الأربعة المقامة فعلا دون أن يعتد بالنسبة المنصوص عليها في المادة ١١ سالفة الذكر لاستكمال البناء قيود الارتفاع فلا عليه إن لم يرد استقلالا على الطعون الموجهة إليه بشأن عدم إعمال المادة ١١ من القانون سالف الذكر وبالتسبة للمنازعة في عدد أدوار المبني وبتحديد سعر المتر من المباني لأن في أخذه بهذا التقرير محمولا على أسبابه الرد

الضمنى المسقط لهذه الاعتراضات، كما لايعيب الحكم أخذه بتقرير الخبير المبتدب دون التقرير الاستشارى المقدم من الطاعن إعمالا لسلطته التقديرية في الموازنة بين تقارير الخبراء وأخذه بما تطمئن إليه منها، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الطاعن إلى طلبه بندب خبير مرجع طللة وجدت في عناصر الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها ومن ثم يكون الحكم قد خلا من حالة القصور المبطل والإخلال بحق الدفاع ويكون النعى عليه بهذين السبين على غير أساس. ولما تقدم يتعين رفض الطمن،

(طعن رقم ۲۷۵ لسنة ۶۹ق جلسة ۱۹۸٤/٤/۱۱)

٣— دوحيث أن هذا النمي غير سديد. ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى على أن دخسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح، يدل على أنه إذا سبق أن احتسب لصالح المالك كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في الأدوار التي استوفى البناء الارتفاع إليها طبقا لقوانين تنظيم المباني وأصبح تقدير أجرتها نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى – فإن إقامته دورا جديدا بعد ذلك مجاوزا حدود الارتفاع المسموح بها سواء رخص به أو لم يرخص به لا يجوز أن يدخل في تقدير أجرته القانونية شيء من قيمة هذه الأرض – فبل قيمتها كاملة عن باقي الأدوار، والقول بغير ذلك يؤدى حتما إلى حصول الطاعن على نسبة من صافي عائد استشمار العقار من قيمة الأرض حصول الطاعن على نسبة من صافي عائد استشمار العقار من قيمة الأرض حدول الطاعن على نسبة من صافي عائد استشمار العقار من قيمة الأرض حدول الطاعن على نسبة من صافي عائد استشمار العقار من قيمة الأرض حدول الطاعن على نسبة من صافي عائد استشمار العقار من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد عن الحد الأقصى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد عن الحد الأقصى

المقرر في الفقرة ١ من المادة ١٠ من القانون لأن تحديد قيمة استثمار الأرض والمبانى الواردة في هذا القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية – من النظام العام – وهو غير جائز قانونا.

(طعن رقم ۱۲ه استة ۶۹ق جلسة ۱۹۸٤/٦/۲۰)

٤- ووحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى-على أن اختسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة السموح بالبناء عليها، واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين المباني وغيرها من القوانين واللوائح، يدل على أنه إذا سبق أن احتسب لصالح المالك كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في الأدوار التي استوفى البناء الارتفاع إليها طبقا لقوانين تنظيم المباني وأصبح تقدير أجرتها نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى، فإن إقامته دورا جديدا بعد ذلك مجاوزا حدود الارتفاع المسموح بها رخص به أو لم يرخص به، لايجوز أن يدخل في تقدير أجرته القانونية شيء من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة والتي سبق أن احتسبت من قبل قيمتها كاملة عن باقى الأدوار، والقول بغير ذلك يؤدى حتما إلى حصول المالك على نسبة من صافى عائد استثمار العقار من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد عن الحد الأقصى المقرر في الفقرة (أ) من المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. لأن تحديد قيسمة استثمار الأرض والمباني الواردة في القانون سالف الذكر ولاتحته التنفيذية من النظام العام وهو غير جائز قانونا، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطمون فيه أنه اتخذ من ظاهر قرار لجنة مخديد الإيجارات- المطعون فيه- رقم

۲۲ لسنة ۱۹۲۷ الجيزة عمادا لقضائه بعدم احتسابه نسبة ما يخص الدور الرابع من قيمة الأرض، بمقولة أنه بنى على أسس صحيحة تتفق مع القانون، دون أن يستظهر في مدوناته ما إذا كان قد سبق احتساب كامل قيمة الأرض في الشلائة أدوار السابق إقامتها قبل إقامة الطاعنة للدور الرابع المستجد محل الطعن— رغم ما تفيله الشهادة المقدمة منها من أن قيود الارتفاع تسمع ببناء الدور الرابع— وما إذا كان تقدير أجرة وحدات الأدوار الثلاثة المذكورة أصبح نهائيا حائزا لقرة الأمر المقضى من عدمه، وقد حجبه هذا الخطأ عن أن يعرض لما إذا كان الأمر يستدعى احتساب ما يخص الدور الرابع من قيمة الأرض من عدمه، فإنه يكون معيبا بالقصور الذي أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ۱۳۹۳ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٩)

٧٧٧- استثناء من القاعدة في تقدير قيمة الأرض:

فى حالة عدم البناء على كامل مساحة الأرض المسموح بالبناء عليها أو عدم الارتفاع بالبناء إلى الحد الأقصى، يجوز استثناء تعديل نسبة احتساب قيمة الأرض بالزيادة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران، فإذا كانت الأرض واقمة على شارع رئيسى أو فى حى تجارى ولم يرتفع المالك بالبناء إلا إلى نصف الارتفاع المسموح به، فيجوز ألا يكتفى بجساب نصف قيمة الأرض، وأن تدخل اللجنة فى تقديرها ثلثى قيمتها أو ثلاثة أرباعها مثلا(١٠) ذلك أن المصلحة تقتضى تعمير الأرض فى هذا الموقع ولو بإنشاء محال تجارية فيها من طابق واحد على الأقل.

⁽۱) السنهوري جـ٦ ص ٩٩٣ عمان جمعه ص ١٢٦

ويتمين أيضا مراعاة ذلك في كل الحالات التي يجاوز فيها الارتفاع المسموح به ما يمكن عادة الوصول إليه بدون مصمد كهربائي، لأن القدر من الارتفاع الذي يجاوز الدور الثالث أو الرابع على الأكثر لايمكن الانتفاع به إلا بتركيب مصعد أو أكثر بحسب عدد الوحدات السكنية في الدور ولأن المصمد يكلف في الوقت الحاضر مبالغ باهظة تما يجعل نسبة الانتفاع بالجزء الأحنى من الارتفاع المسموح به تفوق كثيرا نسبة الانتفاع بالجزء الأعلى منه لأن الانتفاع بهذا الجزء الأخير لايكون ميسورا إلا بإنفاق تكاليف المصمد (١٠)

إلا أنه يشترط لإعمال هذا الاستثناء أن يصدر بالتعديل قرار من المجلس الشميي المحلى المختص^(۱) المذي يقمدر تلك الظروف محتى لايترك الأمر

مرقس جدا ص ٤٢٩.

(٢) كانت المادة ١٩٦١ق ٥٦ السنة ١٩٦٩ (المقابلة للمادة ٢/٢ق ٤٦ لسنة ١٩٦٧) تنص على أنه في حالة المساكن المستقلة والمانى ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشقيات فيؤخذ في الاعتبار عند تخديد أجرة هده الأبنية، علاوة على قيمة المبانى، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقمى المسموح به لارتفاع البناء، فإذا جد أي تخيير في الوضع الذي بني التقدير على أساسه يعاد تخديد الأجرة وفقا للوضع الجديد – إلا أنه لم يرد في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص مقابل لهذه الفقرة، وقد علل البعض ذلك يندرة إقامة مثل هذه المبانى للتأجير في المهد الأخير نظرا لارتفاع قيمة الأرض ارتفاعا يجعل الناس تنصرف عن إقامة الفيلات ولأن مبانى المدارس والمستشفيات لايقيمها الأفراد لتأجيرها، وإنما تقيمها الجهات التي تستعملها ينفسها في هذه الأغراض (مرقس جـ١ ص تقيمها الجهات والدهات التي تستعملها ينفسها في هذه الأغراض (مرقس جـ١ ص للقانون رقم ١٩٤٢) إلا أنه ورد مقابل للفقرة المذكورة في المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١٦ (انظر بند ١٩٣٧).

وفى ذلك قضت محكمة النقض باان:

والنص في الفقرة الرابعة من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩=

لاجتهاد القــائمين بتحديــد الأجرة مما يؤدى إلى التناقضات والمفارقات في التطبية(١).

(ب) (سس تقدير قيمة المباني:

٣٧٨- تقدير قيمة المبانى وفقا للتكاليف الفعلية:

يقصد بالتكاليف الفعلية، جميع المصروفات التي يستلزمها البناء، سواء كانت لازمة لذات البناء أو كانت رسوما أو مصروفات قانونية أو إدارية يتطلبها القيام به، وعلى ذلك فإن هذه التكاليف الفعلية تشمل:

١ - أتعاب المهندسين والمصمين والمنفذين والاستشاريين.

(نقض طعن رقم ۱٤٠٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٥/٢ طعن

الذي يحكم واقعة الدعوى والتي كانت تقابلها الفقرة الخامسة من المادة الماسة من المادة من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ والتص في الفقرة الخامسة من المادة المالفية البيان والتي كانت تقابلها الفقرة السادسة من المادة الثانية من القانون رقم ١٩٦٣/٤٦ ميل على أنه ولتن كانت القاعدة العامة في تقدير قيمة الأرض عند البناء على جزء منها ألا يحسب من قيمتها إلا القدر الخصص لمنفمة البناء فقط، وشميل الجزء المعلل منها على حساب المالك، إلا أنه يستثنى من هام القاعدة إذا كان المنه مسكنا مستقلا كالفيلا أو كان يستثنى من هام القاعدة إذا كان المنه في حسب كامل قيمة الأرض والأسامات والتوصيلات الخارجية أيا كانت المساحة المبنية وأيا كان ارتفاع البناء إذ أن هذه المبنى أعدت لتكون على الحالة التي أنشئت بها دون زيادة مالم الوضع الجديدة.

⁽طعن رقم 19 لسنة 28 – جلسة ١٩٨٣/٤/١٨)

⁽١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة بمجلس الشعب.

رقم ۱۳۶۱ أسنة 250- جلسة ۱۹۸٤/۱۲/۲ معن رقم ۲۹۷ أسنة ٢٥٥ جلسة (١٩٨٨/٤/١).

٧- مصاريف استخراج الرخص وسائر الأوراق الرسمية المطلوبة.

وفى هذا قضت محكمة النقض باان:

أ - «النص في المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٠٤٣ السنة ١٠٩٦٥ المادة ١٠٤٣ السنة ١٠٩٦٥

 (١) كما يدخل في التقدير تكاليف تركيب المصعد الكهربائي وفي هذا قصت محكمة النقش بأن:

ه إذ كنان قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٥١ لسنة ١٩٧٠ والمعمول به من تاريخ نشره في ١٩٧٠/١٢/٢٩ في شأن إضافة مواد وبنود إلى القرار رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون الخاص بتنظيم المباني رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قد نص في المادة ١ منه على أن ويلزم طالبو البناء بتركيب المدد اللازم من المصاعد في المباني التي لايقل ارتفاع أرضية أعلى دور فيها عن ١٤ مترا من منسوب الشارع، ونصت المادة ٢/١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على أن اوعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد... وتضيف قيمة ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها مخديدهاه مما يدل على أن المشرع ألزم المؤجر بإدخال المصمد في العين المؤجرة التي يصدر الترخيص بها أو التي يقوم المالك بإضافة طوابق إليها بعد تاريخ العمل بالقرار رقم ١٥١ لسنة ١٩٧٠ المشار إليه آنفا متى ارتفع بنائه عن ١٤ مترا من منسوب الشارع واعتبر نكاليفه من عناصر تقدير الأجرة القانونية التي تتولى لجنة مخديد القيمة الإيجارية تقديرها وأوجبت إضافة مقابل الانتفاع به للأجرة السابقة لها تحديدها ومن ثم بلزم المستأجر بأداء مقابل هذه الميزة سواء تم تركيب المصعد قبل شغل العين المؤجر أو بعده باعتبار أن مقابل تلك الميزة جزء من الأجرة؛ .

(طعن رقم ۱۸٤۷ أسنة ٥٤٤ جلسة ١٩٩١/٣/١٤)

عملا بالتفويض التشريعي الوارد بالمادة ٤٨ من القانون رقم ٥ ٥ اسنة الأرض ١٩٦١ على أنه ويجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي يتم على أساسها مخديد الأجرة والنص في النموذج حرف (أ) الملحق بهذه اللائحة على البيانات المحددة الخاصة بكيفية تقدير القيمة الإيجارية مؤداهما أنه يتمين مخديد قيمة مستقلة لتكلفة مباني الأدوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المباني في مساحة الأدوار جميعها، وقيمة مستقلة لكل ما يتوفر من المناصر التي أشارت إليها الملائحة من تكاليف المنشآت والتركيبات الأخرى ومنها المساعد وطلمبات المياه والأسوار والمداخل والتكسيات وأتعاب تصميم وتنفيذ تكاليف الترخيص وبما يقطع بأن قيمة هذه العناصر المكونة للمنشآت والتركيبات لاتندرج في السعر المحدد للمتر من المباني وإنما هي منفصلة عنه وتضاف إلى باقي التكاليف ومنها سعر المتر من المباني وإنما هي منفصلة عنه وتضاف إلى باقي التكاليف ومنها سعر المتر من المباني وإنما هي منفصلة عنه وتضاف إلى باقي التكاليف ومنها سعر المتر من المباني و

(طعن رقم ۱۳۳۸ أسنة ٤٦٪ جلسة ۱۹۸۲/۱۲/۳۰ – ذات المبنأ طعن رقم ۱۲۳۰ أسنة ٤٨٪ جلسـة ۱۹۸۳/۵/۲۳ – طعن رقم ۱۳۳۱ أسنة ٤٩٪ جلسـة ۱۹۸۴/۱۲/۲۳ طعن رقم ۱٤٠٢ أسنة ٤٩٪ جلسة ۱۹۸۶/۱۲/۲۲

ب- «إغفال الحكم المطمون فيه تحقيق دفاع الطاعنة باحتساب تصميم
 وتنفيذ البناء وتكاليف الترخيص وتكلفة إقامة خزان المياه ضمن تكلفة البناء.
 خطأ وقصوره.

(طمن رقم ۱۲۹۷ لسنة ۱۹۵۲ جلسة ۱۹۸۸/٤/۱ –غير منشور)

٣- مصاريف الرسومات الهندسية.

٤ - رسوم تسجيل عقد شراء الأرض.

ونى هذا قضت محكمة النقض باأن:

«لما كانت المادة الرابعة من اللاتحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصحادر بها قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لستة ١٩٦٩ عملا بالتفويض التشريعي الوارد بالمادة ٨٤ من هذا القانون تنص على أنه «يجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي يتم على أساسها تحديد الأجرة فإن إضافة الخبير رسوم تسجيل عقد البيع الذي اعتد به في تقدير قيمة الأرض إلى عناصر التقلير باعتبار أنه يدخل ضمن عناصر التكلفة الفعلية التي تكبدها المالك، لامخالفة فيه للقانون».

(طمن رقم ۱۲۲۰ لسنة ٤٩ق جلسة ۱۹۸۰/۱/۳۱) ٥- التأمينات الاجتماعية التي قام المالك بأدائها بالفعل.

وفي هذا قضت محكمة النقض با"ن:

و ذلك أنه لما كان مفاد المادتين ١١، ١١ من القانون رقم ٥٢ السنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجرين والمستأجرين أنه يتعبن التعرف على القيمة الفعلية لتكاليف المباني كأحد المناصر التي يمكن بمقتضاها التوصل إلى تقدير الأجرة، كان مفاد المواد ٤، المناصر التي يمكن بمقتضاها التوصل إلى تقدير الأجرة، كان مفاد المواد ٤، أن ١٩٦١ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ أن أية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون به ويخضمون للإشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية، فإن المبالغ المدفوعة إلى الهيئة المشار إليها مقابل الاشتراك لديها عن عملية البناء تعتبر من المصروفات التي تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتي يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المباني وتخديد أجرته متى كان

صاحب البناء هو الذى يتحمل بها، يستوى أن يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالا في إنشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء بالإضافة إلى قيمة اشتراك التأمينات أو أن يكون المالك قد تخملها واقعا وفعلا مع إسناده العملية لمقاول فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التى يتكبدها مالك البناء،

(طمن رقم ۹۹۱ لسنة ٤٤٥- جلسة ۱۹۷۸/۳/۱۹ وذات المسلم المعن رقم ۹۹۸ لسنة ٤٤٥- جلسة ۱۹۸۲/۰/۲۶ طمن رقم ۱۹۳۰ ملمن رقم ۱۹۳۰ لسنة ۹۵۵ جلسة ۱۹۸۲/۰/۲۳ لسنة ۹۵۵ لسنة ۹۵۹ المسلمة ۱۹۸۲/۱۲۳ لسنة ۹۵۵ جلسة ۱۹۸۷ لسنة ۹۵۵ جلسة ۱۹۸۵/۲/۲۲ طمن رقم ۱۸۲۷ لسنة ۹۵۵ جلسة ۱۹۸۵/۲/۲۲

 ٦- المبلغ الذي يجب على المالك أن يؤديه عملا بالمادة العاشرة من القانون. وقد نصت هذه المادة صراحة على احتسابه ضمن تكاليف المبنى.

إنما لا تختسب ضمن تكاليف المبنى قيمة سندات الإسكان الاقتصادى التي يجب شراؤها طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٧٧ لسنة ١٩٧٦ لأنها تدر عائدا كفائدة لقيمتها (١١).

٧- المبالغ التي دفعها المالك بالفعل مقابل إشغال الطرق.

٨- مقابل إزالة العواثق والأشجار أو الحفر قبل إعداد الأرض للبناء.

 ٩ ما قام المالك بتأديته من الأقساط لأى تأمين إجبارى يتطلبه القانون وبوجبه حتى تمام البناء، أو أقساط تأمين اختيارى قام به المالك ضمانا للعمال والغير من مخاطر البناء.

⁽١) أحمد أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٢.

 ١٠ جميع المواد والأدوات اللازمة للبناء والتشطيب على اختلاف أنواعها.

وتحسب أسعار المواد والأدوات اللازمة للبناء على أساس الأسعار السارية في السوق، ولو كانت مخالفة للأسعار الجبرية، والعبرة بالأسعار السائدة لا بادعاءات المالك حتى لو كان يجهل أصول الصناعة وغبن في هذه الأسعار فعلا.

وإذا كان المالك عمن يتصتع بالدعم الذى تقرره الدولة فإنه يكون فى مكنته الحصول على المواد المدعمة بسعرها الرسمى، فإذا ادعى عدم حصوله عليها كان عليه إثبات أن ذلك يرجع إلى أسباب خارجة عن إرادته (11) ، ذلك أن هذا الحكم وإن كان قد قصد به إنصاف أصحاب العقارات بتقدير تكاليف مبانيهم بحسب تكلفتها الفعلية، إلا أنه يجب فى ذات الوقت توفير الحماية للمستأجر من مغالاة بعض الملاك فى ادعاءاتهم بعدم الحصول على المواد المدعمة.

وللمالك في سبيل تقدير القيمة الفعلية للبناء أن يقدم للجنة تقدير الأجرة الفواتير والمستندات المثبتة لما أنفقه في إقامة البناء إذا كان قد أقامه بطريق التشغيل المباشر وعقد المقاولة والمحاسبة النهائية مع المقاول، إذا كان قد أقامه عن طريق مقاول، وذلك لتستأنس اللجنة بهذه المستندات فقط في تقدير تكاليف المبنى، أي أن هذه المستندات ليس لها قوة الإلزام، فللجنة أن تطرحها كلية إذا رأت ذلك.

وللجنة استنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التي تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية.

⁽١) في هذا المعنى عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٧٦.

وفي هذا تقول لجنة الإسكان والتعمير والمرافق في تقريرها عن مشروع القانون:

« وتلفت اللجنة النظر إلى ضرورة قيام لجان الإيجارات والهيئات القضائية المنتصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التى تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمانا لأن يتواءم مع القانون التطبيق الأمل الذى يكفل إعطاء كل ذى حق خقه(٤٠٠).

٧٧٩- احتساب تكاليف المباني في تاريخ الانتماء من البناء:

يتمين احتساب تكاليف المباني في تاريخ الانتهاء من البناء بأكمله أي بعد تمام التشطيبات أيا كانت الفترة التي استغرقتها أعمال البناء.

٧٨٠- تشكيل لجان استشارية لتقدير ثمن الآرض والمباني:

استرشادا للجان تحديد الأجرة لكى يسهل عليها إنجاز عملها في تخديد قيمة الأرض وتكاليف المباني أجازت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيلية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يشكل بقرار من المحافظ الهنتص لجنة أو أكثر تضم

⁽۱) وكانت المادة ۱/۲ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ والمادة ١/١١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٧ تنصان على تقلير قيمة المباني وفقا لسعر السوق وقت البناء، فلهب رأى إلى أن العبرة بقيمة هذه المواد الفعلية في السوق فلا يعتد بالتسعيرة الجبرية إن كانت غير نافلة فعلا (نعمان جممة ص ١٢٧). وذهب رأى إلى أن المواد المسمرة تخسب طبقا لسعر التسعيرة الرسمية، أما المواد غير المسمرة فيقدر ثمنها حسب السعر المتطول في السوق الحرة (العطار في أحكام الإيجار ص ١٥٣ حير طبعة ١٩٧٧ ص ٢٧)، وذهب رأى آخر إلى أن المقصود هو السعر الفعلي الذي يتاح للمالك الشراء به فعلا في السوق لا السعر الرسمي الجبرى إذ كان هذا السعر الأخير لايجرى التعامل على أساسه إلا نادار وفي مشقة كبيرة (مرقس جدا ص ٤٣٧ الهامش).

بمض ذوى الخبرة لاعداد تقارير تسترشد بها هذه اللجان في تقدير قيمة الأرض وتكاليف المباني فجرت على أن:

ويجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير استشارية بناء على الدواسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٧٤ من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الأجرة في نطاق المحافظة في تخديدها لعناصر تقدير الأجرة بالتقارير المذكورة.

فاللجان المشار إليها وإن كانت تقوم بعبء كبير في سبيل الوصول إلى ثمن المثل للأراضى في عام ١٩٧٤، وأسعار التكلفة الفعلية لختلف مستويات البناء. إلا أن التقارير المقدمة منها لاتقيد لجان تخديد الأجرة فهي مجرد عون للجان تخديد الأجرة في أداء عملها، فلها أن تأخذ بها، ولها أن تطرحها كلية كما أن لها أن تستأنس بها في بعض الأمور دون البعض الآخر.

٢٨١- قواعد احتساب تكاليف المباني:

فى حالة إقامة البناء طبقا للارتفاع المسموح به، تقدر تكاليف المبانى على أساس التكلفة الإجمالية التي تشمل تكاليف المبانى التي ينتفع بها في الاستعمال المباشر، وهي مبانى الأدوار وتكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للموافق العامة.

أما في حالة عدم استكمال المبنى للارتفاع المسموح به فإن التكاليف تقدر كالاتي:

١ - نخسب تكاليف المبانى التي ينتفع بها في الاستعمال المباشر والأدوار)
 كاملة مهما كان عدد الأدوار التي تم بناؤها.

Y- بالنسبة لتكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة، فلا مخسب قيمتها إلا كما مخسب قيمة الأرض من حيث مواعاة استخدام طاقتها الكاملة في الارتفاع فلا يحسب منها إلا بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع. فإذا استحدثت بعد ذلك أدوار أحرى فيضاف إلى تكاليف كل منها جزء من قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة الدور الواحد إلى مجموع الأدوار المسموح بها.

وتبقى القيمة الكلية للأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة ثابتة لاتتغير ولايعاد تقديرها مهما طالت المدة التي مضت على التقدير الأول لأن القانون لم ينص على إعادة تقدير الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة، كما نص على إعادة تقدير قيمة الأرض(١).

٧٨٧- المقصود بالاساسات:

المقصود بالأساسات، منشآت الأساسات باختلاف أنواعها بما في ذلك السملات التي تربط القواعد ببعضها، سواء كانت نخت أو فوق سطح

⁽١) ونؤيد ما ذهب إليه البعض من أن المدالة تقتضى معاملة الأساسات والتوصيلات الخارجية معاملة الأرض من حيث إعادة تقلير قيمتها بعد سنتين (أنظر شرح المادة ١٦٠)، لاحتمال ارتفاع قيمة تكاليفها ارتفاعا كبيرا بسبب قيام حرب مثلا أو لتغير القيمة الشرائية للنقود لأن الهبرة ليست بما أنفقه المالك منذ سنوات طويلة بل بما كان يحتاج إلى إنفاقه لو أقام تلك الأساسات والتوصيلات الخارجية عند إقامة البناء (مرقس جدا ص ٣٦٤ وما بعدها).

الأرض، مع مراعاة ألا هسيه طبقة الردم الواقعة تحت أرضية الدور الأرضى والذكة ضمن الأساسات بل يحسب مع المباني(١).

المقصود بالتوصيلات الخارجية للمرافق العامة:

٣٨٧- (ولا: بالنسبة للمياه:

المقصود بالتوصيلات الخاصة بمرفق المياه، التوصيلات الرئيسية التي تخدم وحدات البناء كمجموع، وحتى يبدأ التفريغ منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى.

٢٨٤- ثانيا: بالنسبة للمجاري:

١ - في حالة وجود مجارى عمومية في الشوارع، فالمقصود بالتوصيلات
 في هذه الحالة التوصيلات من الطريق العام حتى أول غرفة تفتيش داخل
 موقع البناء.

٧ - في حالة عدم وجود مجارى عمومية وتزويد المبنى بوسائل صرف أخرى مثل خزانات التحليل وفنادق العبرف، يعتبر من التوصيلات الخارجية في هذه الحالة كل هذه الأعمال بما في ذلك المدادات الأققية وغرف التفتيش والجليتريات التي تصب فيها عواميد الصرف الرئيسية.

٧٨٥- ثالثا: بالنسية للكهرباء:

المقصود بالتوصيلات في حالة وجود مرفق الكهرباء، التوصيلات الرئيسية التي تخدم وحدات البناء كمجموع، وحتى يبدأ التفريغ منها لخدمة وحدات المبنى.

⁽١) الخولي ص ٣٧.

٢٨٦- حكم الملحقات التي تخدم المبني كمجموع في حالة عدم استكمال الحد الاقصى للارتفاع المسموح به:

تعامل هذه الملحقات عند تقدير إيجار المبنى معاملة المباني، فتحمل قيمتها كاملة على وحدات المبنى القائمة، ومثلها الأسوار الخارجية وغرف البوابين والمخابىء والمداخل(١).

٧٨٧- توزيع مجموع عناصر الاجرة على وحدات المبني:

يتكون من مجموع صافى عائد استثمار الأرض والبناء ومقابل استهلاك وأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، القيمة الإيجارية الأساسية للمبنى بجميع وحداته التى يشتمل عليها أى القيمة الإيجارية الكلية. أما المنصر الثالث وهو الذى يتكون من الضرائب المقارية فلا يمكن تخديده جملة بالنسبة إلى المبنى كله، لأن قواعد تقدير الضرائب تتخذ الوحدة أساسا لها، وتجمل سعر الضرية في البناء الواحد قابلا للتغير من وحدة.

فلإمكان حساب العنصر الضريبي يتعين البلدء أولا بتوزيع مجموع القيمة الإيجارية الأساسية للمبنى كله التي تتكون من العناصر الثلاثة السابقة على مختلف الوحدات التي يشتمل عليها. فتقوم لجان تخديد الأجرة بتوزيع القيمة الإيجارية الأساسية الكلية على وحدات المبنى المختلفة.

٢٨٨- العوامل التي يجب مراعاتها في توزيع الإيجار علي وحدات الميني:

يراعي في توزيع الإيجار على وحدات المبنى عدة عوامل منها:

⁽١) الخولي ص ٣٩.

١- عامل المساحة التي تشغلها كل وحدة بالنسبة للمساحة الكلية.

٢- عدد الحجرات التي تتكون منها كل وحدة.

٣- عدد الحمامات ودورات المياه بالنسبة لجموع عدد حجوات الوحدة، ذلك أن الوحدة التي تحوى حماما، ودورة مياه ومطبخ الغرفتين فقط تتكلف الفرقة الواحدة منها أكثر ثما تكلفه الغرفة الواحدة من الوحدة التي يوجد بها حمام ومطبخ ودورة مياه لأربع أو خمس غرف، وعند تساوى عدد الغرف تتكلف الوحدة التي بها حمامان أكثر من الوحدة التي يوجد بها حمام واحد.

٤ - موقع كل وحدة وكونها واقعة على واجهة البناء الرئيسية أو على واجهة حانبية، الرئيسية أو على واجهة حانبية، ولذلك نصت المادة ٦/١٠ من اللائحة التنفيلية للقانون ١٣٦١ من اللائحة التنفيلية المقانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ على أن يتم توزيع القيمة الإيجارية على وحدات المبنى بمراعاة مساحة الوحدة وتوجيهها وبحرى شرقى قبلى قبلى غربى، ومستوى الدور وصقع الوحدة.

ويجب أيضا مراعاة كون الوحدة في دور سفلي أو متوسط أو في أحد الأدوار العليا، وفي هذه الحالة الأخيرة تتفاوت قيمتها بحسب ما إذا كان يوجد بالبناء مصعد من عدمه، فالأدوار العليا التي ليس لها مصعد كهربائي تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى، أما إذا كان لها مصعد فقد تزيد، والأدوار السفلي قد تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى إذا كانت تؤجر للسكني. وعلى السعلي يتدخل في تقدير الأجوة كل ما تتمتم به الوحدة من مزايا أو يوجد بها من عيوب، فالوحدة التي تنعم بالهواء صيفا والشمس شتاء أكثر ميزة من الحرومة من أو منهما معا.

٥- الغرض من استعمال الوحدة، فقد تكون القيمة الإيجارية للدكان

الواحد أعلى من قيمة الحجرة في الوحدة السكنية، بل قد تزيد أجرة الدكان الواحد على أجرة شقة بأكملها، وكذلك الحال بالنسبة للجراجات(١).

ومبنى هذا الاعتبار مراعاة زيادة دحول مستأجرى الوحدات المؤجرة لغير السكني غالبا على دحول مستأجري الوحدات المؤجرة للسكني.

وقد قضت محكمة النقض باان

(أ) - «المستفاد من نصوص المواد ٢ ، ٧ ، ٩ ، ٩ ، ١٠ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٤ من لاتحته التنفيذية الصادر بها قرار وزير الإسكان رقم ١٩٦٩ لسنة ١٩٦٩ أن (أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمبانى. (ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإسلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣ ٪ من قيمة المبانى هما العنصران الللان يجب أن تتحدد على أساسهما القيمة الإيجارية السنوية للمبنى كله بجميع الوحدات التى يشتمل عليها، أما توزيع هذه القيمة على الوحدات السكنية فيجب أن يراعى فيه نسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقمها والغرض من استعمالها».

(طمن رقم ۱۰۶۴ استة ۶۸ جلسة ۱۰۶۸)

(ب) - «مراعاة الغرض من الاستعمال في توزيع الأجرة صحيح».
 (طعن رقم ٣٧ أسنة ٤٤٥ جلسة ١٩٨١/٥/١٦)

٧٨٩- الالتزام بمستوي المباني الصادر على اساسه الترخيص:

أوجب النص على لجان تخديد الأجرة التقيد في تقدير قيمة المباني بمستوى المباني المبانغ المبانغ المبانغ المبانغ الموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء دون أن تعتد

⁽١) الخولني ص ٤٣. ١

بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ، كما كانت المادة ٢/٣ من القانون رقم 19 لسنة ١٩٧٦ المعمول بها في ظل القانون رقم 2 لم لسنة ١٩٧٧ التص على أن يلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأحمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة المشار إليها بالمادة الأولى من القانون، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف، وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة في المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو غاوز التكاليف المحصول على موافقتها.

والذى نراه أن هذين النصين يؤديان إلى عدم الاعتداد بأى زيادة فى المبانى من شأنها تخويل المبنى إلى مستوى آخر غير الصادر به الترخيص وكذلك عدم الاعتداد بأى زيادة فى التكاليف الإجمالية تجاوز نسبة ١٠٠٠ المشار إليها، بحث لاغسب فى التكاليف الاجمالية للمبنى ١١٠٠ فلك أن المستأجر يتعاقد مع المالك على أساس المستوى والمواصفات العمادر بها الترخيص، فإن هو خالف الترخيص وقعت عليه التبعة، والقول بغير ذلك يفسخ الطريق أمام المالك للتحايل على زيادة الأجرة.

إلا أن ادارة الفتوى لرزارة الإسكان والإدارة المحلية أفتت بعكس هذا الرأى وقد أيدها جانب من الفقه (٢٠)، فقد جاء بفتواها الموجهة إلى وزارة الإسكان

 ⁽١) من هذا الرأى رأى في الفقه مشار إليه بمؤلف الأستاذ محمد فهمي الخولي
 ص. ٤٠٠.

⁽٢) مرقس جـ١ ص ٥٩٦ه الخولى ص ٤٠ وما بمدها، وقد ذهب الدكتور سليمان مرقس إلى أن جواء مخالفة هذا الالتزام يقتصر على الجزاء الإدارى في علاقة المالك بجهة الإدارة مصدرة الترخيص ولا شأن له بتقدير القيمة الإيجارية.

والمرافق بتاريخ ١٩٧٠/١١/٧ (ملف ٢٦/٢٢/٣٨) بأن الحكم الوارد في الفقرة الثانية من المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ (المقابل للحكم المنصوص عليه في المادة ٣/٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦) والذي كان يسمح بتجاوز في قيمة التكاليف بما لايزيد على ١٥ هو حكم إرشادي للجان تحديد الأجرة يقتضيها الالتزام عند قيامها بتحديد أجرة المبنى بالتكاليف الإجمالية مضافا إليها نسبة ٥ ققط دون أي اعتبار للتكاليف الفعلية للمبنى أيا كانت نسبة زيادتها أو نقصائها عن التكاليف الإجمالية المصرح بها.

(أنظر أيضا بند ٣٠٢)

- تقدير أجرة التركيبات التي تقام علي أسطح المبائي أو علي جدرانها.

تقدم القول أن محكمة النقض قضت- أخيرا بأن سطح المبنى وواجهات المبنى وجدرانه لاتمد أجزاء من مكان، وبالتالى لاتخضع لأحكام تشريمات إيجار الأماكن الاستثنائية ومنها قواعد تقدير الأجرة. (راجع بند ١)

وبنينى على ذلك أنه في حالة تأجيرها لوضع إعلانات عليها أو وضع تركيبات بها، فإن أجرتها تخضع لاتفاق الطرفين، ويعمل بهذا الاتفاق مالم يدع المستأجر أن هذه الأجرة مبالغ فيها بقصد التحايل على الحد الأقصى للأجرة. وفي هذه الحالة يقوم القاضى بتحديد الأجرة وله في سبيل ذلك الاستمانة بأهل الخبرة. كما يقوم القاضى بتحديدها إذا لم يتغق عليها الطرفان أصلا(1).

 ⁽١) وكانت محكمة النقض قبل ذلك تعتبر أن سطح المبنى وواجهاته وحيطانه أجزاء من مكان تخضع لكافة أحكمام التشريع الاستثنائي، وقد أوردنا في الطبعة السابقة من الكتاب مسايرة لهذا الاحجاء وتقدم القول أن سطح المبنى جزء من=

= مكان، لأنه جزء من المبنى يقع فى أعلاه، وكفا واجهة المبنى وحيطانه أجزاء من مكان، وهى تؤجر أحيانا لوضع علامات عليها سواء أكانت لوحات أم تركيبات ضوئية، وبالتالى فإنها تخضع لقوانين إيجار الأماكن، وبهذا قضت محكمة النقض ولايثور عناء فى كيفية تحديد أجرة هذه الأجزاء من الأماكن فى ظل القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧، فإذا كانت هذه التركيبات قائمة قبل التأجرة أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل فى ذلك التاريخ كانت تتخذ أماما للأجرة الجائز الانفاق عليها بعد زيادتها بنسبة معينة، وإذا كانت تدفر أقيمت بعد التأجير فإن تخديد أجرتها يخضع لانفاق الطرفين، مالم يدع للستأجر أن الأجرة مبالغ فيها. وكذلك بالنسبة لتطبيق القوانين أرقام ١٩٩٩ لسنة الماريخ معين بنسبة محيدة، وغذك المنت بتخفيض الأجرة السابة فى تاريخ معين بنسبة محددة، ذلك أن الأجرة المتفق عليها ستخفيض بالنسبة التى قصت عليها متخفض.

إلا أن الأمريدق عند تحديد القيمة الإيجارية لهذه الأجزاء من الأماكن في ظل القوانين أرقام ٢٦ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن القوانين أرقام ٢٦ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن الموانين أرقام ٢٦ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن المده القوانين أوجبت على لجان تخديد الأجرة المنشأة طبقا لأحكامها تخديد القيمة الإيجارية على أساس نسبة معينة من ثمن الأرض وتكاليف البناء التي تضمل بدورها الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة من مياه الغن، وكهرباء، وكافة مواد البناء اللازمة لها من طوب وأسمنت وحديد وأخشاب... وأخذا أنها نفترض وجود بناء مكون من هذه المناصر، وتنصرف مثل هذه الأجزاء من الأماكن ومن ثم فإنه يستحيل تخديد أجرتها وفقا لأحكامها طالما أن طبيعتها تجمل عناصر تعليقها منعدمة أو غير منضبطة، ومن ثم فإن هذه التركيبات لاتخضع في تقدير أجرتها لقواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها في هذه القوانين (مرقس جدا ص ٥٦٩- الخولي ص ٢٦- مذكرة الأساذ عبد الفتاح صقر إلى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس المدولة، والرأى الذي اعتمدته تلك الجمعية (المشار إليهما بالمؤلفين).

ثانيا، احكام المادتين ٢. ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(1) اسس تقدير الأرض والمباني:

أوضحنا فيما سبق أن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أوجبت ألا تنزيد الأجرة السنويسة للأساكن المرخص في إقامتها لأغساض السكنى على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى، وقد أوجبت المادة الثانية تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وقد ردت الحكم الأخير الفقرة الأولى من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

فالأرض إذن تقدر بشمن المثل، وبشمن المثل السارى عند الترحيص بالبناء، ولاعبرة بما يحدث بعد ذلك من تغيير في هذا الشمن، بالزيادة أو النقصان حتى ولو كان التغيير سابقا على إتمام البناء.

وقد أتت المادة التاسعة سالفة الذكر في فقرتها الأولى والثانية بأسس خاصة لتحديد قيمة الأراضى التي تخصصها الحكومة أو وحدات الحكم المحلومة الإدارة المحلية الآن/ لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمباني الخدمات اللازمة لها، وسنعرض لهذه الأسس في بند (٣٩٢).

ولما كان لامناص من تفنير أجرة هذه التركيبات لأن أجرتها مقابل منفعة حصل عليها المستأجر، فإنه يتعين ترك تقدير أجرة هذه التركيبات لإرادة الطرفين. فيحمل باتفاقهما على أجرتها، مالم يدع المستأجر أن هذه الأجرة مبالغ فيها بقصد التحايل على الحد الأقصى للأجرة. وفي هذه الحالة يقرم القاضى بتقدير الأجرة، وله في سبيل ذلك الاستعانة بأهل الخبرة كما يقرم القاضى أيضا بتحديدها إذا لم يتفق الطرفان عليها أصلاه.

⁽راجع ص ٤٨٦ وما بعدها من الطبعة السابقة)

٧٩١- المقصود بثمن المثل:

(راجع بند ۲۹۹ وما بعده)^(۱).

ولما كانت المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء على نحو ما تقدم فإنه يثور التساؤل عن كيفية تخديد ثمن المثل للأرض بالنسبة للمبانى التى تقام دون ترخيص بعد العمل بالقانون المذكور.

والرأى في هذا الشأن أن تقدر قيمة الأرض بشمن المثل وقت بدء الإنشاء لأنه الوقت المقارب لوقت الترخيص بالبناء في المباني المرخص بها.

ويسرى هذا الحكم ولو صدر ترخيص بالبناء بعد ذلك، وذلك حتى لايتخذ الملاك من حكم المادة سالفة الذكر ذريعة للتحايل على أحكام القانون.

ووقت البدء في البناء واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الاثبات.

۲۹۲- أسس تعديد قيمة الآرض التي تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمباني الخدمات اللازمة لها:

وتقدير قيمة المبانى على أساس التكلفة الفعلية وفقا لسعر السوق وقت البناء وأن الرسوم والتأمينات الاجتماعية تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى ومخديد أجرنه، وكان من المقرر كذلك أنه متى اطمأنت الهحكمة إلى تقرير الخير للنتلب وأخلت به للرسباب الواردة به وكانت تلك الأسباب سائفة وتؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها الحكم، فإن ما يثار من قصور الحكم لإقامة قضائه على هذا التقرير لايعدو أن جكون جدلاً موضوعيا فى تقلير المحكم... النجه.

(طعن رقم ۷۲۷ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠)

⁽١) وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن:

أوردت هذه الأسس المادة ٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتخلص فيما يلي:

(أ) الأراضي التي تخصص للإسكان الاقتصادي مخدد لها قيمة رمزية .

(ب) الأراضى التي تخصص للإسكان المتوسط تخدد لها قيمة توازى
 التكلفة الفعلية.

(جما) الأراضي التي تخصص الإسكان فوق المتوسط مخدد لها قيمة توازي التكلفة الفعلية مضافا إليها نسبة محدودة من الربح.

وفيما عدا ذلك تحدد قيمة الأراضي التي تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة الحلية بأعلى سعر بطريق المزاد العلني.

وجاءت المادة ٩ من اللاتحة فيهما نصت عليه من أن الأراضى التى تخصص للإسكان الاقتصادى محدد لها قيمة رمزية والأراضى التى تخصص للاسكان فوق المتوسط محدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضافا إليها نسبة محدودة من الربح متعارضة مع ما نصت عليه المادة ٢ من القانون رقم الاسماد المرض وفقا لشمن المثل عند الترخيص بالبناء، دون أن تخول الوزير الختص بالإسكان الحق فى استثناء بعض الأراضى من هذه القاعدة وإنما اقتصرت على تخويله الحق فى إصدار قرار بحدديد الضوابط والمعايير التى تتع فى تقدير قيمة الأرض، وهذه الضوابط والمعايير التى قلدير قيمة الأرض، وهذه الضوابط والمعاير التى تنبع فى تقدير قيمة الأرض، وهذه الضوابط والمعاير التى تتبع فى تقدير قيمة الأرض، وهذه الضوابط والمعاير التى تناها.

ولما كانت القاعدة عند مخالفة تشريع أدنى لتشريع أعلى هي إهدار التشريع الأدنى واتباع التشريع الأعلى فإن ما نصت عليه المادة ٩ من اللاثحة في هذا الصدد لايجوز العمل به(٧٠).

⁽١) فمي هذا المعنى العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢١٠ وما بعدها– ويذهب =

٢٩٣- متى تحسب قيمة الأرض كاملة؟

رددت الفقرة الأولى من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ نصب على:

و تخسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائع».

(راجع في التفصيل بند ٢٧٣)

غير أنه يلاحظ وجود فارق في النصوص الذي تخدد الحد الأقصى المسموح به للبناء. إذ تبين هذا الحد في ظل القانون رقم ١٩٨٦ لسنة ١٩٨١ المادة ٨١ من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٨٧ بإصدار اللاتحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٧ ، والتي أحالت إليها صراحة المادة ٧١ من

إلى أن هذا الحكم غرب، الأن تتوع الإسكان إلى اقتصادى ومتوسط وفوق المتوسط مقوق المتوسط مقوق المتوسط مقصط بيضاف إلى ذلك أنه يتجافى مع المدالة، لأنه ينجافى مع المدالة، لأنه ينجس الدولة حقها فى تقدير قيمة الأرض فى الإسكان الاقتصادى، وأموال الدولة مى أموال الشعب كله، كما أنه يعطى الدولة أكثر من حقها فى الإسكان من حقها فى الإسكان موقعة المتوسط بإضافة نسبة محدودة من الربح إلى القيمة المعلمة وهو ما لايسمح به للملاك الآخرين، وتجافى بذلك مع المدالة.

وعندنا أنه لايأس في مسلك الشارع في مخديد قيمة الأرض في الإسكان الاقتصادي بجملها بقيمة رمزية، لأن هذا المستوى من الإسكان هو الذي يخص الطبقة الكادحة في المجتمع، ولاشك أن مسئولية إسكان هذه الطبقة بأجرة معقولة يقع على عاتق الدولة غاية ما في الأمر أن هذا النيسير يحتاج إلى تعليل المادة الثانية من القانون.

اللاتحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المضافة بالقرار الوزارى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣. ويلاحظ أنه صدرت بعد ذلك اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٣٦٨ لسنة ١٩٩٦ وبينت هذا الحد الأقص في المادة (٢٠) منها.

وبالنسبة للمساكن المستقلة فقد نصت المادة في فقرتها الثالثة على أن يؤخذ في الاعتبار عند تخديد أجرة المبنى علاوة على قيمة المباني، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقضى المسموح به لارتفاع البناء، فإذا جد أى تغيير في الوضع الذى بني التقدير على أساسه يعاد تخديد الأجرة وفقا للوضع الجديد.

وهذا الحكم لم يرد به نص في القانون رقم ٤٩ لِسنة ١٩٧٧.

راجع في التفصيل بند ٢٧٧)

٢٩٤- متى لاتحسب قيمة الارض كاملة؟

رددت المادة ١٠ فقرة ٢،٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٨٧ إذ نصت الفقرة الثانية على أن:

دأما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة، كما تخسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنبية ما يقام فعلا من أدوار إلى المدد الكلى للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز بالنسبة لبعض المناطق تعديل هذه النسبة بقرار من المجلس الحلى المختص بما يتفق وصقع المواقع وظروف العمران،

كما نصت الفقرة الرابعة على أن:

إوإذا كان البناء لايشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا

يحسب في تقدير الأجرة من قيمة الأرض إلا القدر الفعلى المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل».

(راجع بند ۲۷۵)

٧٩٥- استثناء من القاعدة العامة في تقدير ثمن الأرض:

رددت الفقرة الثانية من المادة ١٠ من اللاتحة التنفيلية للقانون رقم ١٥ اسنة ١٩٨١ نص الفقرة الثالثة من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ التى تقضى بأنه في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء هسب قيمة الأرض بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى العدد الكلى للأدوار التى العدد الكلى للأدوار على تسمع بها قيود الارتفاع المشار إليها ثم أجازت في بعض المناطق تعديل علم النسبة بما يتفتن وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من الجلس الهلى الهني .

(راجع بند ۲۷۷)

(ب)- اسس تقدير قيمة المبائى:

٧٩٦- تقدير قيمة المباني وفقا للتكاليف الفعلية:

رددت الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون الجديد والفقرة الثالثة من المادة ٩ من اللائحة التنافية من المادة ٩ من اللائحة التنفيذية، الحكم الوارد بالفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يقضى بتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء.

(راجع بندی ۲۷۸، ۲۷۹)

إلا أن الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون أضافت حكما جديدا مقتضاه أنه إذا ثبت تراخى المالك عمدا عن إعداد المبنى للاستغلال، قدرت تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدر لإنهاء أعمال البناء.

وقد قصد بهذا الحكم حث المالك على إنجاز البناء في الوقت المناسب وحماية المتأجر من مطله رغبة في الإفادة بفارق الأسعار.

وبجب لتطبيق الحكم المذكور أن يكون تراخى المالك عمديا.

(راجع في المقصود بالتراخي العمدي بند ١١٢)

وعلى من يمدعى تدراضي المالك عمدا- وهو المستأجر- عن إعداد المبنى للاستفلال إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن لأن الإثبات ينصب على واقعة مادية فإذا ثبت هذا التراخي من جانب المالك قدرت تكاليف المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء، ويخضع هذا الوقت لتقدير قاضي الموضوع:

ولا يخل هذا الحكم بحق المحافظ في استكمال الإعمال وفقا لما نصت عليه المادة ٣/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ٨ وما بعدها من لائحته التنفيذية والتي ألفيت فيما بعد (أى المواد المشار إليها) وحل محلها القرار الوزاري رقم ١٩٧٧.

(راجع بند ۱۱۳)

٧٩٧- احتساب تكاليف المباني في تاريخ الانتهاء من البناء:

وددت الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ والمادة الناسعة من لاتحته التنفيذية ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن قيمة المبانى تقدر وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء.

(راجع بند ۲۷۹)

٢٩٨- تحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الآرض والماني:

نصت الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني، بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تخديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته، وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء (١)

وقد نص على عديد من هذه المسائل باللائحة التنفيذية للقانون، وقد عرضنا لها في موضعها من الكتاب.

٣٩٩- تشكيل لجان بالمحافظات لإعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل واسعار التكلفة الفعلية.

نصت المادة الثالثة من القانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إنشاء لجنة أو أكثر (٢) تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التي يخريها في تطاق المحافظة عن ثمن المثل للأراضي وأسمار التكلفة الفعلية لختلف مستويات المباني على التفصيل الذي أوردته.

وتشكل هذه اللجان بقرار من المحافظ المختص.

وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية على أن

- (١) فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة أن اللجنة أضافت إلى النص عبارة ومستوى
 البناءه على أساس أن ذلك من العوامل المؤثرة في تقدير الأجرة.
- (٢) وقد أقترح السيد العضو محمد الشخيى أثناء مناقشة المادة الثالثة استبدال مجارة ولجنة للبت، بمبارة ولجنة أو أكثره الموجودة بالفقرة الأولى ووذلك حتى لانتعدد اللجان لأنه لاجدوى من تعددها مراعاة للفلسفة المادلة لهذا المشروع وحتى لاتحدث ثمة مشاكل أو متاهات لامبرر لها، (مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ في ١٩٨١/٦/٢٤ من ١٩٨٠).

يصدر سنويا قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد أسعار مستويات الإسكان الخاضعة للتقدير مستخلصة من المناقصات الحكومية لتستهدى بهما هذه اللجان في أعمالها تبعا لظروف كل محافظة.

وهذه اللجان قريبة الشبه باللجان التي نصت على تشكيلها المادة ١٢ من اللاتحة التنفيلية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (رجع بند ٢٨٠) فهي لاتختلف عنها إلا فيما يلي:

(أ) أن اللجان القديمة كان تشكيلها جوازيا أما اللجان الجديدة فتشكيلها وجوبي.

(ب) أن اللجان الجديدة ملزمة بإعداد تقارير سنوية عن دراستها حتى تكون تقاريرها واقعية فيما تقدمه من دراسات ومسايرة لتطور الأسعار (۱۱) ، بينما لم تنص اللائحة على إلزام اللجان القديمة بتقديم تقارير سنوية ، وكان لهلا ما يبرره بالنسبة لثمن المثل للأراضى في عام ١٩٧٤ والذى كان يتخذ أساسا لتقدير قيمة الأرض وإذ كان يضاف إليها زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، فلم يكن هناك مجل لتقديره سنويا.

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة على أن: «يؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون». والمقصود بعبارة «يؤخذ في الاعتبار» هو بحث الرأى الذي انتهت إليه اللجنة دون التزام بالأخذ بما انتهت إليه".

⁽١) تقرير اللجنة المشتركة.

 ⁽۲) وهذا اللفظ يختلف عن لفض «يستأنى» أو «يسترشد»، فاستعمال أى من اللفظين الأخيرين يؤدى إلى إمكان طرح رأى اللجنة جانبا وعدم الاعتداد به كليسة. (رد المدكتور صوفى أبو طالب رئيس مجلس الشعب على الاقتراح=

٣٠٠- قواعد اهتساب تكاليف المبائي:

(راجع بند ۲۸۱)

٣٠١- المقصود بالاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة:

(راجع بند ۲۸۲ وما بعده)

٣٠٢- الالتزام بمستوي المباني الصادر على اساسه الترخيص،

نصت المادة ٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه يجب أن يتضمن ترخيص البناء تخديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة في المواد السابقة من (اللائحة) ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص، ولايمتد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تخويل المبنى إلى مستوى غير الصادر به الترخيص، وإذ كانت المادة الثالثة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التي تنص في فقرتها الثانية على التزام طالبي البناء

(مضيطة المجلس الجلسة ٧٣ غي ١٩٨١/٦/٢٤ ص ١٢)

وقد سبق أن رأينا أن المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استعملت لفظ ٥تسترشده (راجم بند ٢٨٠).

ولما صدرت اللاتحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت في الفقرة الأخيرة من المادة ٩ على أن تقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء في ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التي تعدها اللجان المنصوص عليها في المادتين ٣، ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وعبارة وفي ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقاريرة الواردة بالمادة لاتغير من المعنى شيها.

المقدم من السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة أثناء مناقشة المادة، باستبدال لفظ دوسترشده أو دويستأنس، بلفظ دويؤخذه الوارد بعبارة دويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات»).

عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة لجنة تنظيم رتوجيه أعمال البناء، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف قد ألغيت بموجب القسانون رقم ١٣٦ لسنة المواصفات يكون من شأنها تحويل المبني إلى مستوى آخر، إنما يعتد بأى زيادة في للواصفات يكون من شأنها تحويل المبني إلى مستوى آخر، إنما يعتد بأى زيادة في المواصفات إذا كانت هذه الزيادة ليس من شأنها تحويل المبني إلى مستوى آخر غير المستوى الصادر به الترخيص، مع مراعاة ما نصت عليه المادة ٧ من اللاصحة من أنه لا يجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها في المواد ٤، ٥، ٢ إلا إذا اقتضى ذلك التصميم المعمارى وبما لا يجاوز خمسة في المائة من المساحة المقررة فإذا بجاوزت المسطحات هذه النسبة فإنه لا يعتد بها في احتساب التكاليف.

(راجع أيضا بند ٢٨٩)

٣٠٣ - تقدير أجرة التركيبات التي تقام علي أسطح المباني أو علي جدرانها:

(راجم بند ۲۹۰)

(حكام خاصة بإعادة تقدير الانجرة وزيادتها في تشريعات إيجار الاماكن

وتشمل هذه الأحكام:

(ولا: إعادة تقدير الأجرة في حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين. ثانيا: زيادة الأجرة في حالة إجراء إصلاحات وخسينات بالعين. ثانثا: زيادة الأجرة في حالة وجود المزايا غير اللصيقة بالعين.

(ولا: إعادة تقدير الآجرة في حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين

٣٠٤- المقصود بالتعديلات الجو هرية:

عرفت محكمة النقض التعديلات الجوهرية بقولها:

١ - ٥ لا يوجد مانم في القانون أو الواقع من إقامة إنشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث تعتر مساكن جديدة لا تخضع لفانون الإيجارات الذي يخضع له المبنى القديم، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون وليد تغييرات مادية جوهرية في الأجزاء الأساسية في المبنى الأصلى، ولا يدخل في هذا الباب التعديلات والتحسينات التي يجريها المالك لتسهيل استغلال مبناه القديم مما لاتصحب تغييرات في أجزائه الأساسية النع .

(نقض جنائي طعن رقم ١٣٥٩ لسنة ١٣٥٥ جلَّسة ١٩٦٦/٢/١)

٣٠٠ ٤.... لا يوجد ما يحول في القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون إيجار

الأماكن الذى كان بخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية في الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلى. ولتن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبق عليها.... الغه .

(نقض منتى طعن رقم ٣٢٥ أسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٠)

٣- دلما كان مفاد النص في المادة الثالثة جد من القانون رقم ٥٦ لسنة الإمواد أن المشرع وهو بصدد تقدير الضربية العقارية قد عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التي يكون من شأنها التغيير في معالم العقارات أو من كيفية استعمالها بُحيث تغير من قيمتها الإيجارية تغييرا محسوسا، وكان من المقرر في قضاء النقض أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى ويجمله في حكم المنشأ في تاريخها أو بأنها بسيطة لاتخدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانوني بستند إلى تقدير الواقع وبخضم بالتالي لرقابة محكمة النقض....الخ).

(نقض ملنى طعن رقم ٢٢ه لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٨١٢٦٢٠)

٤ - ويشترط في التغييرات التي تلحق المين المؤجرة والتي يترتب عليها قانونا اعتبار المين في حكم المنشأة حديثا فيسرى عليها قانون آخر يمدل من أجرتها السابقة أن يكون المؤجر هو الذي أجراها لا المستأجره.

(طعن رقم ۱۹۷۳ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٣/٣/٧)

٣٠٥- الاستئناس بالمعايير المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ اسنة ١٩٥٤ المعلى.

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريعة على العقارات المبنية المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ على أن: ومخصر العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى حصرا عاما كل عشر سنوات، ومع ذلك فيحصر كل سنة ما يأتى (ج) العقارات التي حدثت في أجزائها أو بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوساه .

ومن ثم فإنه لايوجد ما يمنع من الاستثناس بالمعايير التي وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية في البناء، ذلك أن هذه التعديلات سيترتب عليها تعديل الأجرة وتعديل الضريبة في آن واحد.

٣٠٦- قضاء النقض:

١- ٥ مؤدى نص الفقرة جد من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٠ السنة ١٩٥٥ أن المشرع وهو بصدد لسنة ١٩٥٥ أن المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التي يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات أو من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الإيجارية تغييرا محسوسا، وهي مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حلتها. ولفن كان لكل قانون مجاله الذي يحكم الوقائع المنطبقة عليه، إلا أنه ليس ثمة مايمنع من الاستئناس بالمعايير التي وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية في المكان المؤجر اعتبارا بأن استكناه طبيعة التعديلات في العقار سيترتب عليه تعديل الأجرة وتعديل الضربية في وقت معا....الفع».

(طعن رقم ۲۵۳ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

٣ - الايوجد ما يحول في القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا الايخضع لقانون إيجار الأماكن الذي كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية في الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلى النجه.

(طعن رقم ۲۱۲ لسنة ٤٢ق جلسة ۲۹۷/۵/۲۹)

٣٠٧- تكبيف التعديلات الجوهرية:

في هذا قضت محكمة النقض با نه:

 ١ - ١ المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لاتخدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانوني يستند إلى تقدير الواقع».

(طعن رقم ۲۱۲ لسنة ٤٤٢ جلسـة ۱۹۷۲/٤/۲۳ - ذات المبسط طعن رقم ۱۹۳۳ لسنة ٤٤٧ جلسة ۱۹۸۱/۲/۲۰ - طعن رقم ۲۳۳ لسنة ٤٤٩ جلسة ۱۹۸۳/۱۱/۲۸)

٢- «المقرر في قضاء هذه الحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تخدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانوني يستند إلى تقدير الواقع.... ولا يعيب المحكم تقريره أن العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست أربعة كما ورد بعقد الإيجار، لأن العبرة في تخديد مكونات المبنى الأصلى وما أدخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الإيجار وإنما بحقيقة الواقع اعتبارا بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقق تما يسوقه المطعون عليه من إجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير في أجرتها القانونية، وأخذا بأن ذلك مديلات بحوهرية أن هو اعتد في هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم الإيرادات ببلدية ... وإلى ما أثبته الخبير في تقريره، ولا يكون المنائل قد خالف قواعد الإلبات.

(طعن رقم ۲۱۱ لسنة ٤٢ق جلسة ٢١٥/١٩٧٦)

«ويترتب على ما تقدم، أنه لا يجوز للطاعن إبداء دفاعه في هذا الشأن لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع.

(طعن رقم ۱۳۱ أسنة ٤٤٠ بطسة ١٩٧١/١١/١٠)

٣٠٨- امثلة لما يعد تعديلات جوهرية:

١ - وإذا كان البين من ذلك التقرير وتقرير الخبيرة أن التعديلات انصبت على تحويل شقة سكنية إلى محال تجارية بما استلزم خفض منسوب الغرف إلى منسوب الشارع وتوسيع فتحات النوافذ وجعلها أبوايا وهدم حوائط فإن هذه التعديلات تعتبر في حكم الإنشاءات.

(نقض طمن رقم ٩٠ه لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٣/٧٤)

 ٢- وقسمة شقة كبيرة إلى شقنين مع إنشاء المرافق اللازمة لكل منهماه.

(معبر الايتدائية في ١٩٦٨/٢/٢١ الدعري ١٩٨٨ لسنة ١٩٦٥)

٣٣ اإضافة حجرة وفراندة مسقوفة ودورة مياه على مساحة أخلت من الحديقة وتبلغ نصف مساحة العين قبل تعديلها».

(استلفاف الاسكندرية في ١٩٧٢/٣/١٤ الاستلفاف رقم ٢٧١ لسنة ٢٢٤)

 ٤ - وفصل فراندة وجعلها غرفة، لأن المالك يكون قد غير من معالم المكان وزاد معه عدد الفرف المنتفع بهاه.

(فترى المنشار القانوني لمحافظة القاهرة- الفترى رقم ١٠٦ حصر لسنة ١٩٦٨) ٥- اإذا كانت التغييرات التى أدخلت على العين قد أدت إلى تغيير الانتفاع بها من فندق سياحى إلى حجرات صغيرة منفصلة لاستعمالها الانتفاع بها من فندق سياحى إلى حجرات صغيرة منفصلة لاستعمالها مكاتب ومحال بخارية، نتيجة إنشاء مدحل للجناح وإزالة جزء كبير من المبانى بمرض الممر وهو حوالى عشرة أمتار وإنشاء بهو متسع باللوز الأرضى به سلم رخامى كبير ومصعدان لخدمة جميع الأدوار، وإزالة بعض الحوائط القديمة والاستعاضة عنها بدعائم خرسانية جديدة وإزالة البلكونات ودورات المياه التى كانت بغرف الفندق.

(نقض طمن رقم ۲۵۲ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٤/٤)

٣- و إذا كانت عين النزاع عبارة عن صالة متسعة بها فواصل ومنافع تم تغيير فواصلها الخثبية بأخرى من الطوب وطلاء جميع الحوائط والسقف وتجديد دورات المياه وإنشاء دورة مياه للسيدات وتغيير وجحديد أدوات الكهرباء».

(نقش طمن رقم ٤٧٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨٧/٧/٢١) ولايمد من التعديلات الجوهرية:

ا - وقيام المطعون ضده - المؤجر - بسد باب الحجرة التى تركها شريك الطاعن - المستأجر - مع بقاء الأخير شاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل، واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالشقة دون تغيير، لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الإيجارية تأثيرا محسوسا، ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديدا مما يخضع في تقدير أجرته ابتداء للجان تقدير إيجار الأماكن الحجه .

(نقض طعن رقم۱۳۷ أسنة ٤٠ جأسة ١٩٧٥/٢/٢١)

٧- وإذا كان الدكان الأصلى أنشىء قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان له ثلاثة أبواب، وأنه في سنة ١٩٤٦ قسم إلى ثلاثة جوانب صغيرة خصص لك ثلاثة أبواب، وأنه في سنة ١٩٤٦ قسم إلى ثلاثة جوانب صغيرة خصص لكل منها ياب مستقل واقتطمت شقة صغيرة من جزئه الخلفى، وأن هذه التعديلات كانت بسبب موقع المقار وبعده عن العمران آنداك، ولاتعدو كونها إقامة حائط داخل الدكان الكبير بين الأبواب الثلاثة ولم يكن من شأنها إفادة المؤجر منها إذ أن أجرة الدكان الكبير عنه إنشائه كانت ثلاثين جنيها وأصبحت أجرة الحوانيت الثلاثة والشقة الخلفية لاتتجاوز ٢٠,٥٤٤ جنيها ومن ثم فإن ما حذت مجرد تمديلات أجراها المالك تسهيل استغلال المبير التعديلات المجورية، ولاتعتبر من التعديلات الجورية.

(استبقشاف القساهرة الدصنوى ١٠٧٤ لسنة ٨٧ق جلسة ١٩٧٧/٤/٤ - المؤيد في النقض العلمن رقم ٣١ لسنة ٤٤٢ جلسة ١٩٧٢/٤/٢١)

٣- اإذا كان الثابت أن عين النزاع (الدور الثاني العلوى) تقوى شقتين حسب وصفهما على الطبيعة الحالية منذ ١٩٦١ ولم يستجد إلا عمل قطوع مباني يقسم إحدى غرف الشقة القبلية دون أن يؤدى إلى تغير مسطح كل من الشقتين.

(نقض طعن رقم ۱۹۳ لسنة ٤٧ ق جلسة ۱۹۸۱/۱/۲۰)

٣٠٩- التحدي بإحداث التعديلات لايكون إلا ممن (حدثها:

دولما كان التحدى بإحداث تغييرات أساسية فى مبنى قديم لايكون إلا ممن أحدثها ينفسه أو بواسطة سلفه ليتحلل من قيد الأجرة القديمة المقررة للمبنى فإن كان هذا لايرى أن يعتبرها أساسية ولايرى أنها تستوجب زيادة أجرة المبنى فلا حقه ولايجوز للمستأجر أن يصادر حريته فيما يرى من ذلك، وحسب المستأجر إذا ما ادعى المالك بقصد التحلل من قيد الأجرة السابقة أنه أحدث تغييرات أساسية أنتجت مبنى جديدا أن ينازع في ذلك ويثبت عدم صحة ادعائه.

(نقض جنائي طعن رتم ١٤٥٩ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/٢/١)

٣١٠- تقدير الاجرة في حالة إجراء التعديلات الجوهرية:

يعتبر الجزء من المبنى الذى أدخلت عليه التعديلات الجوهرية وحده فى حكم المبنى المنشأ حديثا ويخرج وحده من نطاق تشييق القانون الذى يحكم تقدير أجرة المبنى إذا كان التعديل أدخل فى ظل قانون آخر غير القانون الذى يحكم تقدير أجرة المبنى، ويخضع من حيث تحديد أجرته لحكم القانون الداعديد الذى تمت شخت سلطانه التعديلات المذكورة، ويجرى فى شأنه قواعد تقدير الأجرة المتصوص عليها فيه.

وقد أفتت بهذا الرأى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلسة ١٩٦٣/١/٢ ملف رقم ٤- ١٥/٢.

وأخذت به اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ في القرار التفسيرى رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ إذ نصت في المادة الأولى منه على أنه:

ويخضع المكان الذى أنشىء قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وكان يسكنه المؤجر ثم أدخل به تعديلات جوهرية وأجره بعد العمل بأحكامه، لأحكام القانون المذكوره.

وقد قضت محكمة النقض بما يا تى:

١- بتاريخ ١٩٧٦/١١/١٠ في الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ق بان:

وذلك أن النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن

إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه ولايجوز الإجارات الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة الآجرة سهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقلار ما يأتي... ولاتسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ ما يأتي... ولاتسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير عام على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر، وحددها بأنها تلك على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر، وحددها بأنها تلك بدىء في إنشائها قبل هذا التاريخ، وأن مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات في المبانى المشار إليها وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لليخرجها عن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، غير أنه إذا حديث تعديلات جوهرية فيها غيرت أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، غير أنه إذا حديث تعديلات جوهرية فيها غيرت أصابه التعديل يعتبر في حكم المنشأ حديثا ولاتسرى عليه وحده أحكام تحديد الأجرة الواردة بالمائدة .

٢- بتاريخ ١٩٨١/٤/٤ في الطعن رقم ٣٥٧ لسنة ٤٧ق بان:

د..... يدل على أن الشارع جعل أجرة الأماكن المعنية بهذا النص (المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) لاتزيد على أجرة شهر أبرل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر وحددها بأنها تلك التي يكون قد بدىء في إنشائها قبل هذا التاريخ غير أنه إذا حدثت تعديلات جوهرية فيها وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وغيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الجزء الذي أصابه التعديل يعتبر في حكم المنشأ حديثا ولاتسرى عليه أحكام تخديد الأجرة الواردة في هذه المادة، ولما كان ذلك وكان المبنى الواقع به عين النزاع – على ما أبانه من الرد على

أسباب الطعن السابقة - قد تم تعديلا تعديلا جوهريا بعد أول يناير سنة ١٩٤١ أو ١٩٤٨ بما يخرج تخديد أجرته من نطاق أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر، وإذ أخذ الحكم الطعون فيه بهذا النظر وأخضع أجرة العين لأحكام القانون رقم ١٩٥٠، فإنه لايكون قد أخطأ في تطبيق القيانون - أيضيا طعن رقم ١٩٥٨ لسنة ١٩٤٩ق - جلسية على ١٩٨٠ لسنة ١٩٤٨ - جلسية ١٩٨٠ لسنة ١٩٤٨.

ثانيا: زيادة الآجرة في حالة إجراء الإصلاحات والتحسينات بالعين

٣١١- المقصود بالإصلاحات والتحسينات:

المقصود بها الإصلاحات والتحسينات البسيطة التي تدخل على المبنى دون أن تغير من طبيعته، ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة، أو توفير الطمأنينة له في بقائه فيها.

(نقض طمن ۱۳۲۰ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢)

والإصلاحات والتحسينات، تكون دائما لصيقة بالعين ومندمجة فيها، فتصبح من مكوناتها، ويكون الانتفاع بها جزءا لايتجزأ من الانتفاع بالعين ذاتها(١).

ومثل ذلك أن يستحدث المؤجر في المكان المؤجر جراجا جديدا أو غرفة جديدة أو حماما جديدا أو مصعدا أو جهازا لتكييف الهواء أو يصل المكان المؤجر بالجارى العامة(٢٠).

 ⁽۱) مرقس جدا ص ۲۰۹ الهامش- في هذا المعنى عنبر طبعة ۱۹۷۷ ص ٦٤ بنها الابتدائية في ۱۱۷۲/۱۱/۱۲ الدعوى ۳۲۲۳ سنة ۱۹۷۸ مدني.

٣١٧-هيل تشترط مسوافقة المستساّجر عسلي إجسسراء الإصسلَّحسات والتحسينات؟

إذا كانت الإصلاحات والتحسينات قد أجراها المؤجر قبل تأجير المين فإنها تقوم ويضاف، ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تخدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن أما إذا كانت الإصلاحات والتحسينات قد أدخلت على المين بعد تأجيرها، فيشترط موافقة المستأجر على إدخالها، حتى لا يتخذ المؤجر من إصلاحات أو تحسينات يدخلها على المين دون موافقة المستأجر ذريعة لزيادة الأجرة على الحد الأقصى، فإذا لم يوافق المستأجر على الإصلاحات أو التحسينات ولكن قبل بعد ذلك أن يتفع بها كان عليه أن يدفع ما يقابلها.

وفي هذا قضت محكمة النقض با"ن:

1-(أ) - «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في المين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل التفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تخدد على الأسس التي قررها القانون، وأن الأصل وجوب إعمال الفاق عليه المؤجر والمستأجر في هذا الشأن سواء تم ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق، مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئد سلطة التقدير.

(ب) - ويجب وفق الفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى أن يتضع من عقد الإيجار أو الاتفاق اللاحق انصراف إرادة الطرفين إلى أن الزيادة هي مقابل التحسينات المستجدة، ففي هذه الحالة يتعين على القاضى أن ينزل حكم العقد كما يذعن لحكم القانون، وأن يعتبر المقد شريعة المتعاقدين فلا يملك أن يعدل مضمونه أو يعرض لتقويم هذه التحسينات، متى استبان

له أن الاتفاق له سمة الجدية وخلا من شبهة التحايل على أحكام القانون، لما كان ذلك وكان البين من عقد الإيجار المبرم بين طرفي التداعي أنه جاء خلوا من أية إشارة إلى أن هناك ثمة اتفاق على أن زيادة الأجرة المحددة فيه هي مقابل الإصلاحات والتحسينات المستحدثة، وكان ما أورده الحكم من خضوع تقدير مقابل هذه التحسينات لرقابة القاضى لامخالفة فيه للقانون، ذلك أنه عمد إلى تفسير المستندات المقدمة له واستخلاص ما يمكن استخلاصه منها فيما يتعلق بموضوع الدعوى وهو من مطلق حقه بلا رقابة عليه من محكمة النقض متى كان تفسيره لها مختمله عباراتها ولاخروج فيها عن المعنى الظاهر لها».

(طعن وقم ۱۳۳ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

٧- وولتن كان من المقرر- في قضاء هذه المحكمة " أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في المين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة، إلا أنه بالنسبة للتحسينات التي يجريها المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر، والتي تعتبر ميزة جديلة بوليها له بقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له كالمصاعد، فإنه لاسبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل للانتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقته، كما أنه لايحق له هذا الانتفاع دون أداء مقابله وذلك كله إعمالا للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى من أن هالمقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولاتصليله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانونه، ومما مؤداه أنه لايجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاما تعاقديا لا يجوز فه المتحال من فاصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاما تعاقديا لا يجوز فه المتحال من فاصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاما تعاقديا لا يجوز في المتحال من في المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاما تعاقديا لا يجوز في التحال من

الوفاء به، أو إذا ثبت أنه انتفع بها وإن لم يكن قد وافق عليها، فعندثال يقوم مقابل ما انتفع به ويلزم بأدائه وكل ذلك مالم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزةه.

(طعن رقم ۱۰ه لسنة ۱۸۶ق جلسة ۱۹۸۳/۲/۹

٣- (أ) - «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مايقبل التفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تخدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة».

(طعن رقم ۳۱۲ أسنة ٥٦ق جلسة ٢٩٩١/١/١٠

(ب) — التحسينات التى يجربها المؤجر فى المين المؤجرة بعد التأجير وأتناء انتفاع المستأجر والتى تعتبر ميزة جديدة يوليها له يقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له، فإنه لاسبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها الانتفاع بها الانتفاع بها الانتفاع بها الانتفاع بها المتفرد الأقرة الأولى من المنتفاع بها المنتفاع المناد المناب وذلك كله إعمالا للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من الماد الالاعلام المقرر بالقائرة الأولى من لا يجوز نقضه ولاتعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون عما مؤداه أنه لا يجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة التى لم تكن في حسبانه عند التعاقد مع ما قد تمثله من عبء على كاهله، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها وافق عليها فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها وإن لم يكن قد وافق عليها المتحل من الوفاء به، أو إذا ثبت أنه انتفع بها وإن لم يكن قد وافق عليها فعندث يقوم مقابل ما انتفع به ويلزم بأداته وكل ذلك مالم ينص القانون على فعدلا يقوم مقابل ما انتفع به ويلزم بأداته وكل ذلك مالم ينص القانون على فعدلا يقوم المقابل الانتفاع بهذه الميزة وكل ذلك مالم ينص القانون على ألزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزة و

(طمن رقم ۳۱۲ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

٤- ومفاد نص المادتين الثالثة والرابعة من اللاتحة التنفيلية للقانون ٢٥ لسنة ١٩٦٩ أنه لسنة ١٩٦٩ السناد بها قرار وزير الإسكان رقم ١٩٢٣ لسنة ١٩٦٩ أنه يتمين تخديد قيمة مستقلة لتكلفة مباني الأدوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المباني في مساحة الأدوار جميعا وقيمة مستقلة لكل ما يتوافر من العناصر الأحرى من تكاليف المنشآت والتركيبات ومنها المساعد الم ينبني عليه توزيع قيمة تكلفة المصعد كاملا على وحدات المبنى المنتفعة به، وكان البين من تقرير الخبير الذي ندبته محكمة الاستثناف أنه انتهى إلى تقدير قيمة تكاليف المصعد بمبلغ ٥٠٤٤ جنيها، وأجرى توزيع مبلغ تقدير قيمة تكاليف المصعد بمبلغ الوحدات السكنية المنتفعة به، بينما ذهب إلى تخمل الطاعنين بباقي الكتاليف على سند من أنها تخص باقي الوحدات التي لانتفع بالمصعد في حين أنه كان يتعين تخمل الوحدات المنتفعة به قيمته كاملة ب

(طِعن رقم ۲۲۸۱ لسنة ٥١ق جلسة ٢٢٨١)١٩٩٠)

٥-(أ)- والمقرر في قضاء هذه المحكمة - أن المصاعد التي يقوم بتركيبها المؤجر بالمين المؤجرة بعد التأجير تعتبر من التحسينات ولاسبيل لإلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها إلا إذا طلبها أو وافق غليها طالما لم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها فعندئذ تعتبر جزءاً من الأجرة القانونية وتخضع لأحكامها».

(ب) - و إذ كنان ترار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٥١ لسنة ١٩٧٠ والمعمول به من تاريخ نشره في ١٩٧٠/١٢/٢٩ في شأن إضافة مواد وبنود المعمول به من تاريخ نشره في ١٩٣٠ المائن اللائحة التنفيذية للقانون الخاص بتنظيم المباني رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قد نص في المادة ١١ منه على أن يلزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المباني التي لايقل ارتفاع

أرضية أعلى دور فيها عن ١٤ مترا من منسوب الشارع ونصت المادة الرائد المادرة بالقرار ٢٩١٧ من الملائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على أن دوعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد.. وتغيف قيمة ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تخديدهاه . مما يلل على أن المشرع ألزم المؤجر بإدخال المصعد في العين المؤجرة التي يصدر الترخيص بها أو التي يقوم المالك بتعليتها بإضافة طوابق إليها بعد تاريخ العمل بالقرار رقم ١٥٦ لسنة ١٧ المشار إليه آنفا متى ارتفع بناؤه عن ١٤ مترا من منسوب الشارع واعتبر تكاليفه من عناصر تقدير الأجرة القانونية التي تتولى لجنة تخديد القيمة الإيجارية تقديرها وأوجبت إضافة مقابل الانتفاع به للأجرة السابق لها تخديدها، ومن ثم يلزم المستأجر بأداء مقابل الانتفاع به للأجرة السابق لها تخديدها، ومن ثم يلزم المستأجر بأداء مقابل هذه الميزة سواء تم تركيب المصعد قبل شفله العين المؤجرة أو بعد، باعتبار أن مقابل تلك الميزة جزء من الأجرة».

(ج) - و إذ كان الثابت من تقرير الخبير والأوراق أن عقار النزاع مكون من سبعة طوابق، وقد خضع لأحكام القانونين 20 لسنة ١٩٦٧، 2٩ لسنة ١٩٧٧ مسافى البيان، وأن المطعون ضدها (المؤجرة) قامت بتركيب المصعد عام ١٩٧٦ أى بعد تاريخ العمل بالقرار (١٥٦ لسنة ١٩٧٠ ، ومن ثم يتم تقدير قيمته ويضاف مقابل الانتفاع به إلى الأجرة القانونية، ومن ثم تخضع المنازعة في هذا التقدير للقواعد المنصوص عليها في المادتين ١٨٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وإذ التزم الحكم المطمون فيه هذا النظر فإن العلم نالنقض الماثل يكون غير جائزه.

(طعن رقم ۱۸٤۷ لسنة ٥٥٤ جلسة ١٩٩١/٣/١٤)

 الإصلاحات والتحسينات التي يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التأجير. وجوب تقويمها وإضافة مقابلها للأجرة».

(طعن رقم ۲۸۹ لسنة ۲۰ق جلسة ۲۸۵(۱۹۹۶)

٧- التحسينات التي يجربها المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير وأثناء المستأجر بمقابل الانتفاع المستأجر بمقابل الانتفاع بها إلا بموافقته. علة ذلك.

(طعن رقم ۲۸۹ أسنة ٦٠ أن جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

٨-- ٥ تخديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية. تعلقها بالنظام العام. الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المجرة. وجوب تقويمها وإضافتها إلى الأجرة القانونية».

(طعن رقم ۱۹۴۷ لسنة ۳۰ق جلسة ۱۹۹٤/۱۲/۱۸

9 - والإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يحدثها المؤجر بالمين المؤجرة قبل التأجير وبعده بالاتفاق مع المستأجر. جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس .شرطه. أن تكون حقيقية وجوهرية ومن ماله الخاص وألا يقصد بها التحايل على الأجرة القانونية للمين. مثال».

(طمن رقم ۲۰۱ لسنة ۱۳ ق جلسة ۱۹۹۹/٤/۲۷)

١٠ التغييرات والتحسينات الجديدة التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة
 في حكم المنشأة حديثا. إضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة . شرطه. أن
 يكون المؤجر هو الذي أجراهاه.

(طمن رقم ۲۲۷۲ لسنة ٥٩ق جلسة ٢٩٧١/١١٩٩)

۱۱ - «الإصلاحات والتحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس. وجوب إعمال اتفاق الطرفين بشأنها مالم يقصد منه التحايل على القانون. استحقاق المؤجر لذلك المقابل. حالاته. جواز إثبات تلك التحسينات بكافة طرق الإثبات.

(طعن رقم ۱۰۷۹ لسنة ۱۵ ق جلسة ۱۹۹۲/۱/۷)

ويستثنى من القاعدة السابقة بعض الإصلاحات التي يجوز للمالك إجراؤها دون موافقة المستأجر، وهي:

٣١٣- (١)- في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

إذا كانت الإصلاحات من الإصلاحات الضرورية الكازمة لحفظ المين (١) وكانت هذه الاصلاحات الضرورية، مما تعود على المستأجر بزيادة في المنفعة أو بتسهيل الانتفاع بالمكان المؤجر أو بتوفير الطمأتينة له في بقائه في هذا المكان، فإن المؤجر يستحق من أجلها زيادة إضافية في الأجرة. وإذا كانت من الإصلاحات الضرورية التي لانعود على المستأجر بزيادة في المنفعة بل تعد من أعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على المبنى والتي يلتزم بها المؤجر قانونا، فلا يستحق عنها زيادة في الأجرة (٢)، ويعتبر من أعمال الصيانة المتبدال مصعد جديد بآخر قديم بالعمارة.

السنهوری جا س ۹۲۷.

⁽٢) وقد قضى بشأن الإصلاحات الضرورية لحفظ العين التي تجرى في الأماكن الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأنه وإن كان الأصل في الإصلاحات الضرورية لحفظ العين أنها تقع على المالك وحده، إلا أنه إذا زادت هذه التخاليف كثيرا عما كانت عليه في شهر أبريل ١٩٤١ أثرم المستأجر تخفيقا للمدالة بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الإصلاحات وقت إجرائها وقيمة تكاليفها في أبريل سنة ١٩٥١ (مصر الكلية ١٩٥٣/٣٢/٢ اللحوى ١٩٥٣ لسنة ١٩٥٣ لسنة ١٩٥٣)

وقد راعت هذه الأحكام أن الإصلاحات الضرورية بالنسبة لهذه الأماكن قد تضاعفت تكاليفها بحيث أصبح أقل إصلاح فيها يستفرق الأجرة كلها ومن ثم فإنه لايكون من المدل مخميل المالك بهذه التكاليف. وبرى الدكتور سليمان مرقس (جدا ص ١٨٣ الهامش) أنه من الأنسب عجميل الملك هذا=

٣١٤- (٢)- في ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

يعمل بالقاعدة المعمول بها في ظل القانون رقم ١٩١١ لسنة ١٩٤٧ المات حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في شأن ترميم وصيانة وتعلية المباني ولاتحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ إذ منذ العمل بالقانون واللاتحة يختلف الوضع، لأنه إذا كانت الإصلاحات التي يريد المالك إجراءها من الأعمال المبينة في المادة ٢ من القانون، ٣ من اللاتحة وهي أعمال الترميم والصيانة اللازمة لسلامة المبنى، فإن هذه الأعمال بحرى دون موافقة إلمستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللاتحة. وفي هذه الحالة قررت المادة ٣ من اللاتحة للمالك زيادة في الأجرة فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الاصلاحات.

(راجع بند ۱۸۲)

٣١٥- (٣)- في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

إذا كانت الاصلاحات المراد إجراؤها من الإصلاحات المنصوص عليها في المادة ٣٠ من القانون فإنها مجرى المادة ٣٠ من اللائحة التنفيذية للقانون فإنها مجرى دون موافقة المستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللائحة، وفي هذه الحالة يستحق المالك زيادة في الأجرة حددها القانون، فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الإصلاحات.

(راجع بند ۱۸۲)

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

٤..... وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليها

الفرق مع السماح له بزيادة في الأجرة مقابل ذلك. وعندنا أن هذا الرأى هو
 الأقرب إلى العدالة ونحقيق التوازن في رعاية المؤجر والمستأجر.

اتفقت مع الطاعن على إجراء تحسينات وإصلاحات بعين النزاع حصما من الأجرة مقابل زيادة القيصة الإيجارية، فإن الحكم إذ اعتد بهذه الزيادة الأجرة مقابل للإصلاحات والتحسينات التي أجريت في العين المؤجرة يكون قد أصاب صحيح القانون. ولامحل للتذرع بالإجراءات المشار إليها بالمادة ٣٦ أصاب صحيح القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لأنه فضلا عن عدم انطباق أحكامه، فهي واردة في الباب الثاني الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والقصياتة، وتواجه حالة المنشآت التي تنذر بالانقضاض، وكذلك تلك التي وإن كانت لاتذر به ولا تعرض الأرواح والأموال للخطر إلا أنها تختاج إلى ترميم وصيانة للحفاظ على حالتها جيدة ومنع تفاقم تدهورها، فتخرج عن نطاق أعمال للحسين التي تتم باتفاق بين المؤجر والمستأجر والتي من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف إلى القيمة الإيجارية وهو موضوع الدعوى المتالة.

(طمن رقم ۲۷۸ أسنة ١٤٥ جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

٣١٦- (٤)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

إذا كانت الإصلاحات المراد إجراؤها من الإصلاحات المنصوص عليها في المادة ٥٥ من القانون والمادة ٢٩ من اللائحة التنفيلية، فإنها تجرى دون موافقة المستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللائحة وفي هذه الحالة يستحق المالك زيادة في الأجرة حددها القانون، فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الاصلاحات.

(راجع بند ۱۸۲)

٣١٧- (٥)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

إذا كانت الاصلاحات المراد إجراؤها من أعمال الترميم والصيانة الدورية

والعامة المنصوص عليها في المادة ٢٥ من اللائحة التنفيلية للقانون رقم ١٣٦ السنة ١٩٨١ (١) فإنها بجرى بالإجراءات التي أوضحناها في موضعها، وقد تكفل القانون المذكور في المادة ٩ منه يتوزيع أعباء الإصلاحات المشار إليها بين المالك وشاغلي المبنى بنسب محددة كنوع من التعاون بين الملاك بين المالك وشاغلي المبنى بنسب محددة كنوع من التعاون بين الملاك وللمتأجرين، ومن ثم فلا يستحق المالك أي زيادة عن هذه الإصلاحات.

٣١٨- حق المؤجر في تقويم الإصلاحات والتحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بما إلى الانجرة القانونية.

يحق للمؤجر تقويم الإصلاحات والتحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية، وذلك باستثناء الإصلاحات التي أشرنا إليها فيما تقدم. (راجع بند ١٨٢)

وفي هذا قضت محكمة النقض با'ن:

١- ايشترط فى التحسينات والإصلاحات التى يستحق المؤجر فى مقابلها زيادة فى الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذى قام بها، وإذا كان المالك يستهدف بإجراء التحسينات فى ملكه العمل على زيادة دخله وتخسين استثماره للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من إيفاء المطمون عليها المؤجرة ما أنفقته فى أداء التحسينات دون إضافة ما يقابلها إلى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر وكان الأصل أنه يتمين تقويم هذه التحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر وكان الأحرة القانونية بعين تقويم هذه التحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية

راجع بند (۲۰۹) في أعمال الصيانة التي أوردتها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ۱۳٦ لسنة ۱۹۸۱.

فإنه لايجوز العدول عن هذا الأصل دون قبول صريح من المؤجر، ويكون لاعلى الحكم إن هو أغفل الرد على هذا الطلب الذى خلت الأوراق من دليل على قبوله».

(طعن رقم ۳۵۳ لسنة ٤٤٤ جلسة ١٩٧٨/٢/١)

٢- ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي أبرمت عقود الإيجار في ظله على مخديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني إنما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة إلى الانتفاع العادى، بحيث إذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها، سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق، فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تخسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلى العادي الذي تقابله الأجرة المحددة قانونا، يصح أن يبرر إضافة إلى الأجرة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية. ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد إيجار الأماكن استن قواعد تضمنت معايير عينية بعيدا عن إرادة المتعاقدين لتحديد الأجرة، رأى فيها علاجا ناجعا يحقق العدالة في هذا التحديد بوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحايل، ولم يتصد هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر، والتي ظلت محكومة بالنصوص والأحكام الواردة في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، مما مفاده أن المناط في تقدير الأجرة حال الانتفاع العادي يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر، اعتبارا بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الأجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الأرض والمباني، فإنه قدر مراعاة حدود الانتفاع المصرح به للمستأجر بمقتضى قانون إيجار

الأماكن المعمول به، وأخذا بأن فيه استثمارا عادلا ومجزيا، ومنطويا في ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفي المقد والتزاماتهم في الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانونه.

(طعن رقم ۳۲ أسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧)

 ٣١٩- الاتفاق بين المؤجر والمستاجر علي مقابل الاصلاحات والتحسينات:

إذا اتفق المؤجر والمستأجر على مقابل الانتفاع بالإصلاحات والتحسينات تعين العمل بهذا الاتفاق، ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغا فيه بقصد التحايل على أحكام القانون. وفي هذه الحالة تتولى المحكمة تقدير قيمة (١).

٣٢٠- قضاء النقض:

1 - «المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تخدد على الأسس التي قدرها ذلك القانون، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ويممل بما اتفق عليه الطرفان مالم يثبت المستأجر أن القصد من هذا الاتفاق هو التحايل على أحكام القانون، فعدائذ يقوم القاضى بالتقديرة.

(طعن رقم ٣٩٥ لسنة ٧٧ق جلسـة ١٩٦٤/٥/١٤– ذات المبــدأ طعن رقم ٣٠٥ لسنة ٧٦ق جلسـة ١٩٧٢/٢/٦– طعن رقم ١٦٨

⁽١) مرقس جـ١ ص ١٨٦ وما بعدها- السنهوري جـ٣ ص ٩٢٨.

لسنة ٤٤٢ جلسـة ١٩٧٦/٢/١٨ - طعن رقم ١٣٢١ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٢/٧)

٧- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات اللهبيقة الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تخدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة. وإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقديرة.

(طعن رقم ۲۵۳ اُستة 3٤٤ جلسة ١٩٧٨/٢/١)

٣- ٥.... ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات في المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ لا يخرج هذه المبانى عن القيود الواردة في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما يجيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١، وكان القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٧ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم الملاقة بين المؤجرين والمستأجرين إذ ألنى أحكام القانون رقم ٢٦١ لسنة ١٩٤٧ أبقى منها وعلى ما سلف بيانه بالسبب الأول – ما يتعلق بتحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها وكان تقدير مقابل الإصلاحات أو التحسينات المستحدثة في العين المؤجرة يدخل ضمن عناصر تخديد الأجرة، فإن هذا التقدير لا يخضع للقواعد المقررة بالقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٩ لما كان خلى، وكان المستفاد من أحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجرة بد أخطها في المين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع يكون المؤجرة بالى الأجرة التي تخدد على الأمس التي قررها ذلك القانون وأن

الأصل وجوب إعمال ما اتفق عليه المتعاقدان في هذا الشأن سواء تم ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير».

(طعن رقم ۲۷۸ لسنة ٤٥ق جلسة ۲۷۸/۱۱/۲۹)

٣٢١- حالة عدم الاتفاق على مقابل الإصلاحات والتحسينات:

لايجوز في حالة عدم اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل الإصلاحات والتحسينات الالتجاء إلى إجراءات تقدير الأجرة التي نصت عليها القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٧٧، إذا ما أجريت أمام ٤٦ لسنة ١٩٧٧، إذا ما أجريت هذه الإصلاحات والتحسينات في ظل أحدها، ذلك أن هذه الإجراءات لازمة فقط لتقدير أجرة الأماكن الجديدة التي لم مخدد لها أجرة بعد، أو التعديلات الجوهرية التي يدخلها المؤجر على المباني التي حددت أجرتها، أما التحسينات التي تدخل على المباني التي صددت أجرتها فلا تخضع التحسينات التي تدخل على المباني القديمة التي صددت أجرتها فلا تخضع لهذه الإجراءات (١) ، وإنما تتولى المحكمة مخليد مقابل الانتفاع بها.

٣٢٢- قضاء النقض:

١- دلفن كمان المشرع لم يدمج القمانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ فى نصوص القانون رقم ١٩٦١ لتص المادة نصوص القانون رقم ١٩٦١ لتص المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ قد الرابعة من القانون الأخير، إلا أنه لما كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٣ قد صدر لذات الخرض المقسسود من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه وهو اللحد من منالاة الملاك في تقدير الأجرة، وكان

 ⁽١) الدكتور سمير تناغو- تحديد مقابل التحسيدات في أجرة الأماكن بين الواقع والقانون- مقال بمجلة المحاماة السنة ٥٢ العددان ١٣٣. كلحين ١٩٣٧.

عدم إدماجه في هذا القانون كشأن القوانين السابقة عليه مرده إلى الرغبة في , وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور تشريعات متوالية في هذا الشأن على نحو ما أفصحت عنه مذكرته الإيضاحية فإن النص في مادته الأولى على محديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني إنما كان يستهدف يحديد الأجرة بالنسبة إلى الانتفاع العادى، بحيث إذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية بأن رخص له في تأجير المكان من الباطن مفروشا فإن هذه الميزة تعتبر في حكم التحسينات، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المندمجة فيه، وقد كشف المشرع عن هذا المقصد عندما أصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين إذ أنه وقد حدد الأجرة وفقا لذات الأسس التي كانت مقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فإنه نص في المادة ٧٨ منه على أنه في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا،يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير «مفروشا» فدل بذلك على أن تخديد الأجرة وفقا لنسب معينة سواء في هذا القانون أو في القانون السابق عليه، لايعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة في حالة الانتفاع العادي، وأنه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها في مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا، .

(طعن رقم ۳۰۵ لسنة ۳۷ جلسة ۱۹۷۳/۳/۱

٢ - ووجوب إعمال ما انفق عليه طوف التعاقد بشأن الإصلاحات والتحسينات الجديدة. مادة ١/١٤٧ مدني - شرطه. خلو العقد من الإشارة إلى أن الزيادة في الأجرة هي مقابل التحسينات الجديدة. لمحكمة الموضوع تقدير مقابل هذه التحسينات .

(طعن رقم ٤٥) لسنة ٥١٥ جلسة ١٩٨٨/١١/٢٧)

وإذا تعهد المؤجر للمستأجر بإجراء تحسينات بالمين مقابل زيادة الأجوة، ثم أخل بالتزامه فإن ذلك لايجيز للمستأجر التحلل من التزامه وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به فإذا استبان استحالة التنفيذ العيني جاز له طلب التخفيض.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

«إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء التحسينات التى تمهد بإجرائها مقابل زيادة الأجرة لا يجيز للمستأجر التحلل من التزامه طالما كان الاتفاق عليه جديا، وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به حتى إذا تبين استحالة التنفيذ الميني جاز له طلب التخفيض، لما كان ذلك فإنه لإعلى الحكم إذا لم يعتد بما تمسك به الطاعن من عدم استكمال المطعون عليها للإصلاحات المنفق عليها طالما لم يدع استحالة تنفيذها عيناه.

(طعن رقم ۲۷۸ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

٣٢٣- آراء للفقه وبعض المحاكم في كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات:

رأينا أن محكمة النقض ذهبت فى قضائها إلى أن المؤجر إذا أدخل الإصلاحات أو التحسينات على العين قبل تأجيرها كان له تقويم مقابلها وإضافته إلى الأجرة المحددة وفقا للأسس التى حددها القانون، وإذا أدخلها بعد تأجير العين فإن تقويمها يخضع لانفاق الطرفين، كل هذا مالم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغا فيه بقصد التحايل على أحكام القانون، وفى هذه الحالة تتولى الحكمة تقدير قيمتها. إلا أن هناك بعض الآواء الفقهية وقضاء لبعض الحاكم يضع بعض الضوابط لتحديد قيمة هذه الإصلاحات والتحسينات، نعرضها فيما يلى.

٣٧٤- (1)- كيفية تحديد مقابل الاصلاحات والتحسينات التي شت في ظل القانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٤٧:

المقرر أنه في ظل القانون المدنى لا يجوز أن تزيد الفوائد على رأس المال على نسبة قدرها ٧٪، والحد الأقصى للفائدة لا يسرى فقط على القروض بل يسرى على كل العقود التي تشترط فيها الفوائد (مادة ١/٢٢٧ مدنى)، ويعتبر هذا الحكم متعلقا بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على فوائد تزيد على الحد الأقصى الملكور. ومن ثم فإنه يمكن تطبيق هذا الحكم بطريق القيام على عقود الإيجار التي يخضع الشارع أجرتها لحد أقصى دون أن يبين طريق تعبين الحد الأقصى بالنسبة لمض عناصر هذه الأجرة، كما هو الشأن بالنسبة لمض عناصر هذه الأجرة، كما هو الشأن بالنسبة للإصلاحات والتحسينات، ذلك أن أجرة هذه الأماكن تماثل في المبنى والمغنى أحكام فوائد الدون.

وقد عبر الحكم الصادر من محكمة مصر الكلية في ١٩٥٤/١١/١٣ (الحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ١٩١١) عن مدى التشابه بين وضع حد أقصى لأجرة الأماكن، ووضع حد أقصى لفائدة القرض بما ذهب إليه من أن لأجرة الأماكن، ووضع حد أقصى المسموح به قانونا تصحيح إجبارى لا اختيارى إلى الحد القانوني مع بقاء المقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه، وإن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماما الاتفاق على المقدة تجاوز الحد المقرر، ووجه المنابهة أن الفوائد تعتبر من وجهة التكييف المقانوني، أجرة للقرم، وأن التأمل في النصوص الخاصة ببطلان الاتفاق ورد الزائد في الحالين بلاحظ ما بينهما من تماثل في المبنى وفي المعنى على صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أجرة الأماكن عن أحكام فوائد الديون، ومن المعروف في عالم القانون أن الاتفاق على الفوائد الزائدة فوائد الديون، ومن المعروف في عالم القانون أن الاتفاق على الفوائد الزائدة

وبالبناء على ذلك فإن مقابل الإصلاحات أو التحسينات يحسب بنسبة ٧٧ من تكاليفها، ثم توزع هذه النسبة على الإيجار السنوى.

٣٧٥- (ب)- كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التي تتم فى ظل القوائين ٢٦ لسنة ١٩٦٧، ٥٦ لسنة ١٩٦٩. ٤٩ لسنة ١٩٧٧،

الثابت أن القوانين المشار إليها جميعا وضعت قواعد معينة لتقدير الأجرة، وأعطت المالك عائد استثمار عن تكاليف المبنى عبارة عن نسبة معوية من هذه التكاليف قدرها ٨٪ بمقتضى القانونين الأول والثانى، ٢٠٠٠ بمقتضى القانون الأولى والثانى، ومقابل استهلاك الأخير، وتشمل هذه النسبة عائد استثمار الأرض والمبانى ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة، وتستحق عن جميع نفقات البناء لافرق في ذلك بين الخرسانة المسلحة أو الطوب أو البياض أو الخهرباء أو الأدوات الصحية، أو ما يعتبر تخسينا كالمديكورات والبياض بالزيت والرخام.... الغ، ذلك أن التحسينات التي تجرى بالمبنى والبياض بالزيت والرخام.... الغ، ذلك أن التحسينات التي تجرى بالمبنى من عناصره بيل المبنى وبين أي عنصر من عناصره بيل اعتبرها مركبا واحدا ووحدة واحدة، ومن ثم فإنه مما يتفق وحكم هذه القوانين إعطاء المؤجر نفس النسبة التي يحصل عليها عائدا عن استثمار المبنى، مقابلا للإصلاحات والتحسينات التي يدخلها على المبنى.

والعبرة في عجديد المائد المستحق بالتاريخ الذي تم فيه إجراء الإصلاحات والتحسينات، فإذا تمت في ظل القانونين رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٧ كانت النسبة ٢٨، وإن تمت في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كانت النسبة ٢٨.

وإذا تم احتساب مقابل الإصلاحات والتحسينات على النحو السالف، فإن هذا المقابل يوزع على الإيجار السنوى للمبني(١١) .

٣٧٣- (جـ) كيفية تحديد مقابل الاصلاحات والتحسينات التي تتم في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١؛

يسرى على هذه الإصلاحات والتحسينات، ما يسرى على الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى ظل القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٧، ٥٦ لسنة ١٩٦٩، والتحسينات التى تعمل المواد المرأى الوارد بالبند السابق) عدا ما يتعلق بنسبة المائد التي يختسب عن الإصلاحات والتحسينات، ذلك أن المادة ١/١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أعطت المالك عائدا سنويا قدره ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى فقط، وبالتالى فإن مقابل الإصلاحات والتحسينات يحتسب على أساس نسبة ٧٪ فقط، ثم يوزع على الإيجار السنوى.

وذهب فريق إلى استهلاك تلك التكاليف على عشر سنوات دون فوائد (استئناف القاهرة في ١٩٧٠/١٢/١٢ رقم ٢٤ لسنة ٨٥ق)

وفعب فريق آخر إلى إعطاء المؤجر كمقابل للتحسينات فائدة سنوية مقدارها ٢٠ (شيمال القاهرة الابتدائية في ١٩٧٢/٤/١ الدعوى ١٠٢١٨ سنة ١٩٧١).

⁽۱) سمير تناغو المقال المشار إليه ص ١٢٩- مرقس جدا ص ١٤٥- وكانت الطاكم قد اضطربت في تقدير مقابل الإصلاحات والتحسينات سواء في طل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، أو في ظل بمض القوانين اللاحقة، فلهب فيه من المحاكم إلى توزيم تكاليف التحسينات على خمس سنوات فتزاد الأجرة على هذا الأساس (مصر الكلية في ١٩٥٨/٢/٢٩ الدعوى ٣٣٥١ سنة تقدير مقابل التحسينات عن طريق تحمم قيمة تكاليفها واستهلاكها على عشر سنوات مع فوائد ١٩٠٠- استثناف القاهرة في ١٩٧٠/١٢/٢٠ - ٥٤٥ لسنة ٧٨٤، مشار إليه بمرقس جد ص ١٨٥ الهامش).

أما بالنسبة للإصلاحات والتحسينات التي تجرى بالمساكن من المستوى الفاخر والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكتي، فالثابت كما أوضحنا من قبل أ 194 استثنى هذه الأماكن من الخضوع لحكم التحديد القانوني للأجرة، وبالتالي فإن تقدير الإصلاحات والتحسينات التي تجرى بها تضحى غير خاضعة لأى تقدير محدد. ويترك شخليد المقابل عنها لإرادة الطرفين. ويجوز للمؤجر اقتضاء مقابل هذه الإصلاحات والتحسينات دفعة واحدة إذا وافق المستأجر، أما إذا لم يوافق وزع مقابلها الذي يتفق عليه على أجرة المكان، كما هو الحال في المباني الأعوى.

أما إذا كانت هذه الأماكن قد أنشئت أو رخص بإنشائها قبل العمل بالقانون الجديد فانها تكون خاضعة للتحديد القانوني للأجرة، ولايجوز للمالك المبالغة في تقدير مقابل الإصلاحات والتحسينات التي تجرى في ظل القانونرقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ للتحايل على زيادة الأجرة. وفي هذه الحالة تتولى المحكمة تقدير هذا المقابل.

٣٢٧- سلطة المحكمة في تقويم تكاليف الإصلاحات والتحسينات:

يعتبر تخديد التكاليف من مسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، وله الاستعانة في هذا الشأن بذوي الخبرة.

وللمحكمة أن توزع قيمة التحسينات التي تقوم وتضاف إلى الأجرة على فترة معينة.

وفي هذا قضت محكمة النقض باان،

 إذ كان تحديد الحكم المطمون فيه للفترة التي توزع فيها استهلاك التحسينات التي تقوم وتضاف إلى الأجرة بدخل في السلطة التقديرية لقاضي الموضوع، متى أورد الاعتبارات المبررة لها، وكان الحكم قد أفصح عن وجهة نظره باعتبارات سائغة، فإن النعي عليه مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض.

(طعن رقم ۱۳۱ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

٣٢٨- الإصلاحات والتحسينات التي يجريها المستا جرء

إذا كان المستأجر هو الذى أجرى الإصلاحات أو التحسينات بالعين، سواء بإذن المؤجر أم بغير إذنه، فالأصل أن المستأجر ينتفع بهذه الإصلاحات والتحسينات ولا يجوز مطالبته بزيادة الأجرة مالم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة في الأجرة مقابل الانتفاع بهذه الإصلاحات والتحسينات فيعمل بهذا الاتفاق، ولا يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بعد أن رضى بالزيادة، إلا إذا ثبتت صورية هذا الاتفاق، وأن الغرض منه التحايل على القانون، وذلك لا يخل بحق المؤجر في مطالبة المستأجر بإعادة الحال إلى ما كان عليه عند انتهاء الإجازة إذا ما تراءى له ذلك.

ثالثا: زيادة الاتجرة في حالة وجود المزايا غير اللصيقة بالعين:

٣٢٩- المقصود بالمزايا غير اللصيقة بالعين:

المقصود بهذه المزايا، المزايا التى يقدمها المؤجر للمستأجر ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة، أو توفير الطمأنينة له فى بقائه فيها، ويكون لها كيانها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة، وليست لصيقة بالعين، ويمكن الانتفاع بالعين بدونها(١).

ومثل ذلك استعمال التليفون واستهلاك المياه والكهرباء واستخدام الفراش أو استعمال جراج للسيارة... الخ.

 (۱)مرقص جدا ص ۲۵۷ وما بعدها- عنبر طبعة ۱۹۷۷ ص ۲۶- استثناف القاهرة في ۱۹٦۸/٤/۲۰ وقم ۳۸۲ لسنة ۸۵ق. ويلحق بهذه المزايا ترخيص المؤجر للمستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن، فمن شأن هذه الميزة توسيع نطاق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

٣٣٠- كيفية تحديد مقابل المزايا غير اللصيقة بالعين:

تأخذ هذه المزايا حكم الإصلاحات والتحسينات التى يدخلها المؤجر على العين. العين المؤجرة، في أن قيمتها تقوم وتضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة للعين. ويخضع هذا المقابل لإرادة الطرفين، وينأى عن أى رقابة قضائية، إلا إذا أثبت المستأجر صورية الاتفاق على الانتفاع بهذه المزايا، أو أن هذا الاتفاق قصد به التحايل على أحكام القانون الخاصة بتحديد الأجرة.

فإذا لم يتفق الطرفان على تخديد مقابل هذه التحسينات تولى القاضى تخديده، وله الاستعانة فى ذلك بأهل الخبرة ولايخضع تقويم هذه المزايا لقواعد تقدير الأجرة التى نصت عليها قوانين الإيجارات.

فإذا ماقومت هذه المزايا بمبلغ من النقود زيد الإيجار السنوي بنسبة تتفتى مع قيمة هذه المزايا.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابلها يبقى حرا غير خاضع لقواينن تخديد الأجرة. فإذا أتفق الطرفان على مقابل لهذه المزايا مستقل عن أجرة العين المؤجرة، وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير وعلى ذلك فإنه يجوز للطوفين المناق على تعديل مقابل المزايا زيادة أو نقصا كما يجوز لأيهما أن يلجأ إلى القضاء لتعديلها لأسباب يقرها القانون أو إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع نوقمها ترتب على حدوثها أن يصبح تنفيذ الالتزام التعاقدى

بشأنها مرهقا له بحيث يهدده بخسارة فادحة طبقا لنص المادة ١٤٧ من القانون المدنى، لما كان ذلك، وكان الثابت أن المطعون ضده قد التزم بعقد الإيجار بأن يدفع للطاعن مبلغ أربعين قرشا قيمة ما يخصه من أجرة بواب العقار الكائن به الشقة استعجاره وهو التزام مقابل مزية مستقلة عن أجرة العين المحددة في العقد بمبلغ... سنويا فإن الانفاق بشأنه يكون قابلا للتعليل اتفاقا أو قضاءه.

(طعن رقم ٤١٦ لسنة ٥١١ جلسة ١٩٨٨/٢/١٨)

٣٣١- امثلة من قضاء النقض لما يعتبر ميزة غير لصيقة بالعين ولما لايعتبر كذلك:

١- اعتبرت محكمة النقض تخويل المؤجر المستأجر الحق في إيداع سيارته بجراج الممارة، وفي الانتفاع بستارتين ممدنيتين لبمض نوافذ الشقة ومشمع لأرضية بعض غرفها من قبيل المزايا المذكررة فقضت بأن:

وإذا كان الثابت بما أورده المحكم المطعون فيه ومن عقد الإيجار أن موضوع عقد الإيجار هو شقة معدة للسكنى فلا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكانا من الأمكنة المعدة للسكنى والتى تسرى عليها أحكام القانون رقم ا ١٢ ل سنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكملة له أن يكون المؤجر قد خول المستأجر بمقتضى العقد الحق في إيداع سيارته بجراج العمارة وفي الانتفاع بستارتين معدنيتين ليعض نواقذ الشقة ومشمع لأرضية بعض غرفها، ما الانتفاع بستارتين معدنيتين ليعض نواقذ الشقة ومشمع لأرضية بعض غرفها، يحيث يعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر في العقد على المتعدد، هو المكان ذاته، ناتوى بالتسبة للمكان المؤجر، ولايعدو أن يكون من قبيل الميزات الإضافية اللهي تعتبر بهذا الوصف وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة في حكم

التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير فيمحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة المكان التى تحدد على الأسس التى قررها القانون السالف ذكره (١٠).

(طعن رقم ٣٣٣ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٤/٥/٧)

٢- اعتبرت محكمة النقض تخويل المؤجر المستأجر الحق في تأجير العين
 من الباطن مزية جديدة تضاف قيمتها بعد تقويمها إلى الأجرة القانونية
 فقضت بأن:

(أ) - ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من حق المؤجر أن يزيد على الأجرة المحددة وفقا للأسس القانونية قيمة ما يضيفه إلى العين المؤجرة قبل تأجيرها من تخسينات جديدة ينتفع بها المستأجر، وأنه يعتبر في حكم التحسينات بهذا المعنى كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر فيضاف ما يقايلها - بعد تقويمها - إلى الأجرة، والواجب في هذا الصدد احترام إرادة الطرفين، مالم يثبت أن القصد من الاتفاق هو التحايل على الأحكام الآمرة في القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير».

- والأصل في القوانين الاستثنائية المنظمة للملاقات بين المؤجوين والمستأجرين هو علم جواز التأجير من الباطن إلا بإذك كتابي صويح من المالك، ولما كان من شأن تخويل المستأجر هذا الحق، توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، الأمر الذي لامخالفة للقانون فيه في اعتبار هذا الإذن ميزة

(١) والمقصود مما ذهب إليه هذا الحكم من أن المزاية المشار إليهة قيه تحجير في حكم الشخصينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة، أنها تأخذ حكم هذه التحسينات في وجوب إضافة قيمتها إلى الأجرة المحددة قانونا ذلك أن المزايا المشار إليها بالحكم هي من قبيل المزايا غير اللصيقة بالمين وتختلف عن التحسينات في أن لها كيانها المستقل ويمكن فصلها من المين.

جديدة تضاف قيمتها إلى الأجرة القانونية، وكان حق المؤجر في استيفاء الأجرة المستحقة له منوطا بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى بتحكينه من الانتفاع بالشيء المؤجر حسبما انمقد عليه الاتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الانتفاع وكان من المقرر في المقود التبادلية ومنها عقد الإيجار - أنه لايسوغ لأحد الطرفين أن يستقل مديل أحكام المقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة، فإنه لاوجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته في التنازل عن ميزة مشروعة تم الاتفاق عليها بينهما في عقد الإيجار، لما في ذلك من إخلال بالقوة الملزمة للمقد وإهدار للتوازن بين حقوق العاقدين».

- ولامحل للاستدلال- يشأن التأجير من الباطن- يحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضى به من أنه ووفى جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا، وذلك لاتفاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشة وبين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن، إذ بينما يستمد المستأجر حقه في التأجير مفروشا من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦، ٢٧ من القانون أنف اللاكر، وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، لايملك المستأجر النأجير من الباطن، بوصفه استثناء من الأصل المقرر في هذا القانون إلا بموافقة كتابية ليظاما محددا فوض وزير الإسكان والمرافق في تقريره فأصدر قراريه وقمي له نظاما محددا فوض وزير الإسكان والمرافق في تقريره فأصدر قراريه رقمي له نظاما محددا فوض وزير الإسكان والمرافق في تقريره فأصدر قراريه رقمي يجوز تأجير الوحدات السكنية المفروشة لهم (المادة ١ من القرار رقم ٤٨٦) والمواسم التي يجوز التأجير فيها ومدتها (المادة ١ منه) والمناطق التي ياح فيها وللك (المادة ١ يجوز التأجير فيها ومدتها (المادة ٦ منه) والمناطق التي ياح فيها ذلك (المادة ١ منه) والمناطق التي ياح فيها ذلك (المادة ١ يجوز التأجير فيها ومدتها (المادة ٣ منه) والمناطق التي ياح فيها ذلك (المادة ١ الموروث وسلاح فيها ذلك (المادة ١ المدينة المؤوثة في ومدتها (المادة ١ منه) والمناطق التي ياح فيها ذلك (المادة ١ الموروثة المؤوثة في تقريره فيها ومدتها (المادة ٣ منه) والمناطق التي ياح فيها ذلك (المادة ١ المؤوثة المؤو

من القرار رقم ٤٨٧ والكشف المرافق له) بما مؤداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذه الحدود، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا في حالة التأجير من الباطن عما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، كما أنه في حين تنصرف الأحكام القانوينة للتأجير مفروشا إلى الوحدات السكنية حسبما يفيده نص المادتين ٢٦ ، ٢٧ من القانون وقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، لايتقيد التأجير من الباطن بمثل هذا القيد بل يمتد- في نطاق هذا القانون- إلى كافة ما ينطبق عليه من أماكن، وكذلك فإنه في حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلى في حالة التأجير مفروشا وشروط استحقاقها، وذلك تفريعا على إمساك المشرع وحده زمام تنظيم هذا التأجير، ترك القانون للمتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة وذلك في نطاق المشروعية حتى لاينقلب اتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الآمرة بشأن تحديد الأجرة قانونا، لما كان ما تقدم فإنه لايسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر في صورة إذن للمستأجر بتأجيره من الباطن، ولما كان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج في قضائه وأعمل اتفاق طرفي عقد الإيجار على تقييم الميزة الاتفاقية التي أذن بها المطعون عليه للطاعن فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس، (١).

(طعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٧)

⁽١) وقد اعتبرت محكمة النقض هذه المزية في حكم التحسينات في وجوب إضافة قيمتها إلى الأجرة المحددة فانونا، أما من ناحية تقدير الأجرة التي تقابل هذه المزية فإنها تلحق في هذا الصدد بالمزايا غير اللصيقة بالمين. ذلك أنه يتعذر مخديد أجرتها طبقا للتحديد القانوني الذي تخضع له الإصلاحات والتحسينات على النحو الذي عرضناه فيما تقدم.

(ب) ولامحل للاستدلال بحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضى به من أنه «في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا وذلك لانتفاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشة وبين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن، إذ بينما يستمد المستأجر حقه في التأجير مفروشا من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٧٦، ٢٧ من القانون أنف الذكر وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، لايملك المستأجر التأجير من الباطن بوصفه استثناء من الأصل المقرر في هذا القانون إلا بموافقة كتابية صريحة من المالك وفي حين تدخل المشرع في حالة التأجير مفروشا فوضع له نظاما محددا فوض وزير الإسكان والمرافق في تقريره بما مؤداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذا النظام فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا في حالة التأجير من الباطن بما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، كما أنه في حين تنصرف الأحكام القانونية للتأجير مفروشا إلى الوحدات السكنية حسبما يفيد نص المادتين ٢٦، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لايتقيد التأجير من الباطن بمثل هذا القيد بل يمتد في نطاق هذا القانون إلى كافَّة مَا ينطبق عليه من أماكن، وكذلك فإنه في حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلى في حالة التأجير مفروشا وشروط استحقاقها وذلك تفريعا على إمساك المشرع وحده بزمام تنظيم هذا التأجير ترك القانون المتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة وذلك في نطاق الحدود المشروعة حتى لاينقلب انفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الآمرة بشأن مخديد الأجرة قانونا. لما كان ما تقدم فإنه لايسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا

على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر في صورة إذن للمستأجر بتأجير من الباطن ولما كنان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج في قضائه وأعمل اتفاق طرفي عقد الإيجار على تقييم الميزة الإضافية التي أذنت بها المطعون ضدها للطاعن فإن النمى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أسام ...

(طعن رقم ۸۳۶ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٣/٤/١١)

(ج) - وإن المستفاد من أحكام قوانين إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها بالعين المؤجرة قبل التأجير يحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التي تخدد على الأسس التي قررتها تلك القوانين، فإذا اتفق الطرفان على ذلك، وجب إحمال اتفاقهما مالم يثبت أن المقصود منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير، ويعتبر في حكم التحسينات التي يضوفها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة يوليها للمستأجر ومن هذا القبيل أن يكون المستأجر محروما من التأجير من المباطن أو التأجير المفروش فيرخص له المؤجر بذلك سواء في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق فإن هذه الميزة تقوم وتزاد على الأجرة التي اتخذها أساسا للتحديد إنما هي مقابل انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر في حدود أساسا للتحديد إنما هي مقابل انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر في حدود الزيا الخدية التي كالتحديد إنما هي مقابل انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر في حدود

(طعن رقم ١٤٠٠ كسنة ٤٤٧ جلسة ١٤٠٠)

(د)- ونص المادة الرابعة من القيانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يلل-وطبقا لما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن الإصلاحات والتحميينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تخدد على الأسس التى قررها القانون، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ويعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم يرخص له المؤجر بذلك، فإن هذه الميزة تقوم وتضاف قيمتها إلى الأجرة المحددة فى شهر أبريل سنة المؤلف وتكون من مجموعهما أجرة الأساس، على أن يخضع هذا التقويم لرفاية المحكمة».

(طعن رقم ۲۲۲۰ لسنة ۵۲ جلسة (۱۹۸۹/۳/۰)

٣- وثم تعتبر محكمة النقض اتفاق المتعاقدين على استعمال العين المؤجرة فندقا ميزة يستحق المؤجر في مقابلها أجرة إضافية تزاد إلى الأجرة الأصلية.

فقد قضت با'ن:

وحيث أن النعى في محله، ذلك أنه ولتن كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التي تخدد وفقا للأحس التي قررها القانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٢٧ باعتبار أن هذه الإصلاحات والتحسينات تعتبر ميزة جديدة إضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها، إلا أنه لما كان الواقع في الدعوى أنه نص في عقد الإيجار المؤرخ ١٩٢٧/١٧ المبرم بين الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال الدين المؤجرة فندقا، وأن لامجال المين المؤجرة فندقا، وأن لامجال

لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه، في العقد مزية جديدة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التي حددتها لجنة التقدير وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الانتفاع المقصود من الإيجار وهو استغلال العين فندقا مزية يستحق المؤجر مقابلا لها وفق المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والمادة ٢٨ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٧ اللذين لاتخضع العين المؤجرة لأحكام أى منهما، فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضهه.

(طعنان رقما ۲۹۶، ۲۹۰ لسنة ۶۱ جلسة ۱۹۷۷/۱۱) (أيضــــا ذات المبــــــا طعن رقم ۲۹۰ لسنة ۷۷ق جلســـــة ۱۹٦٤/۱/۱٤)

(١) وقد عدلت محكمة النقض عن هذا القضاء في قضاء لها صادر بتاريخ ١٩٨٨/١٢/١٤ في الطعن رقم ٢٠٦٩ لسنة ٥٢ق ذهبت فيه إلى أن: والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة المحمدة قانوناء فإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن المقصود منه همو التحايل على أحكام القانمون، فيكمون للقاضي عندلذ سلطة التقدير، ويعتبر في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المستأجر، كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن مفروشا فرخص له المؤجر بذلك فإن هذه الميمزة تقوم وتسزاد عملي الأجرة القانونية وفقا لما تقضى به أحكام التشريعات المتعاقبة لإيجار الأمساكن في المواد ٤ من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧، ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٧، ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي خولت المؤجر الحق في زيادة الأجرة بنسبة محددة في حالة تأجير الأماكن بقصد استغلالها مفروشة، وذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التي اتخذها أساسا للتحديد طبقا لهذه القوانين إنما هي مقابل الانتفاع العادى بالمكان المؤجر، بحيث إذا حول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كنان محروما منهما سنواء تسراضيا على ذلك في عقد=

= الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق فإنه يلزم تقويمها وإضافتها إلى الأجرة، وإذ كان الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر في الاستغلال الفندقي-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينطوى على التصريح له باستغلال المكان مفروشا مما يحق معه للمؤجر زيادة الأجرة بالنسب التي حددتها المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن ابتداء من تاريخ العمل بأحكامه في ١٩٧٧/٩/٩ وذلك بحسب تاريخ إنشاء المكان دون أية تفرقة بين الحالات التي يكون فينها التأجير من الباطن مفروشا بحكم القانون، وذلك استصحابا لما أوردته المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التي تضمنتها قوانين إيجار الأماكن تأخذ في حسبانها الاستعمال الأغلب الأعم . للأماكن وهو السكن ولايستساغ أن تسرى هذه الأحكام وما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستغل في غير هذا الغرض وبالذات في الأغراض التجارية والمهنية التي تدر عائدا مجزيا فيصبح من المدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للملاك عما يحيط بالاستعمال لغير السكن من اعتبارات وظروف تعجيل باستهلاك المبنى، وقد قطع تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإفصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأكد أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور التأجير مفروشا ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش، فكشف بذلك عن غرض المشرع من أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور التأجير المفروش وسواء اتفق عليه لدى بدء التعاقد أو لاحقا له، لما كان ذلك وكمان البين من الأوراق أن عمقم الإيجمار سند الدعموي والمؤرخ في ١٩٦٢/١٠/١٠ قد تضمن تأجير عقارى النزاع للمطعون ضده لاستغلالهما فندقا ولاخلاف بين الطرفين في استقلال المستأجر بالفعل للعين المؤجرة للفندق ومن ثم فإن الأجرة الإضافية تستحق للطاعنين «المؤجرين» بالنسب التي حددتها المادة ٤٥ من القانون المشار إليه وذلك بحسب تاريخ إنشاء المكان المؤجر، وإذ جـرى الحكم المطعـون فيه على غير هذا النظر بتأييد الحكم المستأنف بعدم=

٤- ولم تعبتر محكمة النقض اتفاق المتعلقدين على استعمال العين المؤجرة مستشفى ميزة للمستأجر يستحق المؤجرة في مقابلها أجرة إضافية تزاد إلى الأجرة الأصلية فقد قضت بأن:

وحظوت المادة الشانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - فيسما حظرت على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن دون إذن كتابى من الملك، ومنعته من استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريق تنافى شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك، إلا أنها لم تضع قيدا على حق طرفى العقد في التراضى على الانتفاع بالعين المؤجرة ومخديد وجعه الاستعمال على النحو الذى يتفقان عليه فى العقد، وإن كانت قد حرمت المستأجر من تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه، لما كان ما تقدم وكان المراد بالميزة فى هذا الجال أن تكون محل عطاء من المؤجر وبإخراء إيجابى منه يوليه المستأجر متجاوزا المعايير العينية المشار إليها وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة على الوجه السابق والتى عكم الانتفاع العادى، بمعنى أنه يازم لاعتبارها ميزة أن يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون

⁼ أحقية الطاعتين في المطالبة بالأجرة الإضافية استنادا إلى أن مجرد الانفاق هي عقد الإيجار على استغلال العين المؤجرة فندقا لايعد من قبيل الميزة الإضافية التي يستحق المؤجر مقابلا عنها ولايعتبر من صور التأجير المفروش، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن».

⁽أيضا طعن رقم ٢٠٢٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٠/١/١٧ - ١٠٣٩ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٧) - إلا أن هذه الأحكام جميما لم تنشر بمجموعات المكتب الفني شحكمة النقش .

إيجار الأماكن فيما يسوغ القول باستحقاقه في مقابلها إضافة إلى الأجرة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية، ويكون بهذه المثابة مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة في غرض معين ليس من قبيل الميزة الإضافية التي يستحق مقابلا عنها زيادة على الأجرة القانونية، ولما كان الواقع في الدعوى أن الثابت من عقود الإيجار الأولية موضوع التداعى أن الغرض من التأجير استعمال الشقق المؤجرة مستشفى. وقد تضمن كل عقد اتفاق المتعاقدين على قيام المستأجرة بالتعديلات اللازمة لجعل الأعيان المؤجرة المحالة إلى أصلها وطبقا لطبيعتها الأولى عند التأجير حال تركها العين، فإن الحالة إلى أصلها وطبقا لطبيعتها الأولى عند التأجير حال تركها العين، فإن المناك ولاتلقى على عائق المؤجرة المتأجر- ميزة مجمل تمتمها بها رهنا بموافقة المالك ولاتلقى على عائق المؤجرة التزاما يحق تقويمه ومنحه مقابله أجرة إضافية تزاد إلى الأجرة الأصلية، وإذ خالف الحكم المطمون فيه هذا النظر وقضى بزيادة الأجرة مقابل هذا الاستعمال فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طمن رقم ۳۲ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧ - ذات المبدأ طمن رقم ۳۳ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧)

٥-ولم تعتبر محكمة النقض تضمن ملحق عقد الإيجار النعى على
 سلب المؤجر حق إخلاء المستأجر لأى سبب ميزة يضاف مايقابل الانتفاع بها
 إلى الأجرة المحددة قانونا:

إذا قضت با'ن:

المفاد النص في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أنه يدخل في تقويم الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١، أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر، كما يواجه صراحة حالة ما إذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الانفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس، فإنه يواجه أيضا- وعلى ما جرى به قضاء هذه الحكمة- حالة ما إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس فيتعين تقويمها بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس وإضافتها إلى الأجرة الاتفاقية أو أجرة المثل في ذلك الشهر.. ومصدر القيد أو الميزة المقابلة اتفاق المتعاقدين بعطاء من أحدهما يوليه المتعاقد الآخر متجاوزا نطاق القيود القانونية، وفي هذه الحالة وسواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق، فإنه يتعين إعمال ما تلاقت عليه إرادتهما بشأن تقويم هذه الميزة مالم ينطو ذلك على تحايل على أحكام الأجرة القانونية. لما كان ما تقدم وكان ملحق عقد الإيجار قد حرر في ظل الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ المعدل بالأمر العسكري ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ الذي كان لابجية للمؤجر طلب الإخلاء إلا في حالات ثلاث هي التأخر في سداد الأجرة وإساءة استعمال العين المؤجرة، وقيام ضرورة قصوى للمالك تلجئه إلى شغل المكان المؤجر، وكنان ما وود بهذا المنحق من قيد على المؤجر بعدم طلب إخلاء المستأجر لأي سبب كان سواء لشغل العين بنفسه أو بأحد ذويه أو لأي سبب آخر طالما بقي المستأجر ملتزما بتنفيذ شروط والتزامات العقد، ينطوي على حجب المؤجر عن استعمال حقه في طلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة لشغل المكان المؤجر فقط وليس لأي من السببين الأولين المشار إليهما بالأمر العسكري المعدل آنف الذكر، وهما التخلف عن سداد الأجرة وإساءة استعمال المكان باعتبار أنها من شروط التعاقد التي التزم المستأجر بتنفيذها طبقا لما ورد بملحق العقد، وبالتالي فلا يشملها القيد الوارد به، وكان ما

انتظمه هذا القيد يمثل انتقاصا لحقوق المؤجر قبل المستأجر على نحو لم يكن واردا في عقود الإيجار المبرمة. قبل أول مايو لسنة ١٩٤١ ولم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المؤجر، بما يعد ميزة للمستأجر اتفق على تقويمها وإضافة مقابلها إلى أجرة شهر الأساس، ولما كان حق المؤجر في. طلب الإخلاء لقيام ضرورة تلجئه إلى شغل العين المؤجرة الذي تقرر له بمقتضى الأمر العسكري ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ بعد تعديله بالأمر العسكري ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ قد استمر قائما في ظل الأوامر العسكري والمراسيم بقوانين المتتالية، وحتى بعد صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يلغ إلا بموجب القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥، وكان مقتضى هذا الإلغاء زوال القيد والمنة المقيرة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذي ارتأى في مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفي التعاقد دون أن يمنح المؤجر حقا في تقاضي مقابلا إضافيا عنها، وكان يتعين الالتزام بما فرضه القانون في هذا الشأن بما لازمه التزام المؤجر بهذا القيد دون أن يكون له حق في تقاضي مقابل إضافي يقابل ما عاد على المستأجر من ميزة، وإلا كان في تقاضيه لها المقابل الإضافي على خلاف ما يقضى به القانون تحايل على أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام، .

(طعن رقم ۱۲۸۹ لسنة ٤٩ق جلسة ١٢٨٠/١٩٨٥)

مادة (۱٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القرانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد مخديد أجرة المبانى المستجدة فقط.

القانون رقم ١٣٦ لنسة ١٩٨١

 أبقى على المادة كما هي- وقد رددت الفقرة الخامسة من المادة العاشرة من لائحته التنفيذية ذات عبارات المادة.

الشرح

الوضع في ظل القوانين السابقة:

٣٣٢ - (ولا: القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧.

لم يتضمن القانون وقم ١٩١١ لنسة ١٩٤٧ نصا مماثلا للمادة ١٦ وذلك وضع طبيعى فلم تكن الأرض خاضعة للتحديد القانوني الذي أتى به القانونان وقم ٢٦ لسنة ١٩٧٧، وقما ٤٦ لسنة ١٩٧٧، الما ثار الخلاف في ظل ذلك القانون فيما إذا كان يجب زيادة الأجرة المحددة وفقا لأحكامه مقابل مخسين صقع المكان المؤجر عما كان عليه في أبريل سنة ١٩٤١ أو لايجب زيادتها.

فذهب رأى إلى أن العدالة تقتضى زيادة الأجرّة في حالة تخسين صقع المكان ذلك أن الأجرة المحددة طبقا لهذا القانون مفروض فيها أنها قد حددت في مقابل المزايا التي كانت موجودة وكان يحق للمستأجر أن ينتفع بها في أبيل سنة ١٩٤١ وأنه يجب أن يضاف إليها مقابل لكل مزية جديدة أو كل أبريل سنة ١٩٤١ وأنه يجب أن يضاف إليها مقابل لكل مزية جديدة أو كل التزام ياتزم به المؤجر الآن زيادة على الالتزامات التي كان يلتزم بها في أبريل سنة ١٩٤١ ، ولاشك أن التصقيع المستمر أو المارض يتبح للمستأجر الحالى مزايا جديدة لم يكن لها وجود في أبريل سنة ١٩٤١ فلم تقوم في الأجرة التي تم الاتفاق عليها فيجب تقويمها وإضافتها إلى الأجرة الفعلية (مرقس جدا ص٢٠٥ وما بعدها)، وذهب رأى إلى زيادة الأجرة في حالة تحسين صقع المكان وإنقاصها في حالة سوء حالة صقع المكان (السنهوري جداً ص ٩٣١).

وذهب رأى إلى أن أجرة المكان يجب ألا تتأثر زيادة أو نقصا بزيادة صقع المكان أو نقصه، لأن تحسين صقع المكان المؤجر أو سوء حاله لايعتبر شرطا أو التزاما جديدا يفرض على المؤجر أو المستأجر إلا إذا فرضت الدولة مقابلا لتحسين صقع المكان فتزيد الأجرة بزيادة أعباء المؤجر (العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٤٥ ومابعدها).

وذهب رأى آخر إلى وجوب عدم تأثر الأجرة زيادة أو نقصا بزيادة صقع المكان أو نقصه، حتى لو ترتب عليها زيادة الضرائب المقررة على المؤجر أو إنقاصها وإلا اعتبرت بمثابة ضرائب على المستأجر وهذا يخالف إرادة المشرع (أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٥٢ وما بعدها). وقد رفض القضاء زيادة الأجرة بسبب تحسين صقع المكان في الأنزعة التي عرضت عليه (مصر الابتدائية في ١٩٥٥/٣/١٦ الدعوى رقم ١٩٥٥ لسنة ١٩٥٠ مدني- أسوان الابتدائية في ١٩٥٥/٣/١١ الدعوى رقم ١٥٥ لسنة ١٩٦١ مدني- أسوان الابتدائية في ١٩٦٥/٥/١٧ الدعوى رقم ١٥٥ لسنة ١٩٤٥ المدني- أسوان الابتدائية في ١٩٦٥/٥/١٧ الدعوى رقم ١٥٥ لسنة ١٩٤٥ أسيسوط في

٣٣٣- ثانيا: القانونان ٤٦ لسنة ١٩٦٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

أخذ هذان القانونان بالحكم الوارد في النص الحالى (مادة ٣) من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢، (م١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩)، والخلاف الوحيد بين هذين النصين والنص الحالى في المدة التي يجب أن تنقضي بين إتمام المباني الأصلية والتعلية، فقد جعلها النصان المشار إليهما خمس سنوات، وجعلها النص الحالى سنتين فقط.

وقد هذا قضت محكمة النقض باان،

1 - «النص فى المادة ١٢ من القسانون رقم ١٩ ١٩ ١٩ على أن المشرع جعل من قيمة الأرض عنصرا أساسيا فى تخديد القيمة الإيجارية لكل بناء يستجد بالتعلية بشرط أن تتم التعلية بعد مضى خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنساء المبانى الأصلية وكان الشابت من الأوراق أن المبنى الأصلى كان مكونا من طابقين وأنه أجر لاستعماله كمدرسة.... ثم تمت تعليته فى سنة ١٩٧٠ بأن استجد عليه طابق ثالث هو عين النزاع بالإضافة للمدرسة بعد أكثر من خمس سنوات من إنشاء المبانى الأصلية فإنه كان يتعين إعمال حكم المادتين ١٩٥١، ١٦ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ يتعين إعمال حكم المادتين ١٩٥١، ١٦ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ سالفى الذكر وتقدير أجرة ذلك الطابق المستجد باحتساب ما يخصه من قيمة الأرض بعد إعادة تقديرها وكافة ما استجد من الأساسات والتوصيلات الخارجية بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناءه.

(طعن رقم ١٥٥ لسنة ٤١٨ جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨)

٢- وإعادة تقدير قيمة الأرض لتحديد الأجرة في حالة تعلية البناء.
 شرطه. أن تتم التعلية بعد مرور خمس سنوات أو أكثر على تاريخ إنشاء المبنى
 الأصلى. م ١٣ ق ٥٧ لسنة ١٩٦٩.

(طعن رقم ۲۱۸ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٦/٣)

٣- اإعادة تقدير قيمة الأرض لتحديد الأجرة في حالة تعلية البناء رهن بإجراء التعلية بعد مضى خمس سنوات من تاريخ الإنشاء أو بفرض ضريبة تحسين. م١٦ ق ٥٢ ق لسنة بعد التحسين م١٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(طعن رقم ۱۳۷ أسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٣/١٣)

حكم النص الحالى:

٣٣٤- المبانى التي تستفيد من إعادة تقدير قيمة الأرض:

المبانى التى تستفيد من إعادة تقدير قيمة الأرض، هى الأدوار التى تقام بعد استكمال المبنى الأصلى وتخديد إيجار وحداته حسب القواعد السابقة، فلا تستفيد من إعادة التقدير المبائى القديمة التى كانت موجودة بالفعل، ولو كانت لم تشغل بسبب أو لآخر، ولو ثبت أن قيمة الأرض ارتفعت بعد ذلك إرتفاعا كبيرا لأى سبب (1).

وفي هذا تقول المذكرة الايضاحية للقانون:

وأما المادة ١٦ فقد تناولت الحالات التي يعاد فيها تقدير قيمة الأرضى
 يقصد تخديد أجرة المباني المستجدة فقطه.

٣٣٥- متى يعاد تقدير قيمة الأرض:

يعاد تقدير قيمة الأرض في حالتين فقط:

الحالة الأولى:

أن تتم تعلية البناء بعد مضى سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية، أى من تاريخ الانتهاء من إنشاء المبانى وإجراء ما يلزمها من

عنبر طبعة ۱۹۷۷ ص.۷۹.

تشطيبات، فقد رأى الشارع أن تظل قيمة الأرض كما هي إذا ما أنشئت أدوار جديدة قبل انقضاء هذه المدة (١).

الحالة الثانية:

إذا لم تنقض سنتان من وقت إتمام إنشاء المبانى الأصلية، ولكن طراً على صقع الأرض تخسين بسبب إجراء أعمال من المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة على الأرض طبقا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥، وفي هذه الحالة يعاد تقدير قيمة الأرض بمناسبة أية تعلية تتم بعد طروء التحسين.

وهذا الوضع قمليه العدالة لأن مالك الأرض تفرض عليه ضريبة تعادل نصف قيمة قيمة التحسين الناشىء عن القيام بأعمال المنافع العامة، فهو سيتحمل عبقا جديدا مقابل مزايا جديدة عادت على الأرض فلا يسوغ أن يتحمل المالك بالعبء دون مقابل وأن ينتفع المستأجر بالمزايا الجديدة دون مقابل.

وقد نصت المادة ٢ من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ على أن تعتبر من أعمال المنفعة في تطبيق هذا القانون الأعمال الآتية:

أولاً: إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها.

ثانياً: مشروعات المجاري.

ثالثاً: إنشاء الكباري والمجازات السطحية المزلقانات، والممرات السفلية أو تعديلها.

⁽١) كانت هذه المدة فى مشروع القانون المقدم من الحكومة خمس سنوات، ولكن لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب قصرت المدة إلى سنتين فقط ووافق المجلس على هذا التعديل، وجاء يتقرير اللجنة المذكورة ما يأتى: وبالنظر إلى أن مدة الخمس سنوات طويلة. وقد تتغير أسعار الأراضتي خلالها بشكل ملحوظ خاصة وأن المقارات التي تملكها الحكومة يعاد تقديرها كل سنتين وليس كل خمس سنوات لذلك فقد خفضت اللجنة المدة إلى سنتين.

ويجوز بقرارات من مجلس الوزراء (١٦) اضافة أعمال أخرى ذات منقعة عامة إلى الأعمال المذكورة على أن يتضمن القرار تحديد المناطق التي تطرأ عليها التحسين بسبب الأعمال.

٣٣٦- كيفية التقدير عند التعلية:

القاعدة في هذا الشأن أن البناء الذي يضاف إلى المباني الأصلية محسب قيمته كاملة، ثم محسب نسبة من ثمن الأرض بعد إعادة التقدير ونسبة من الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق تعادل نسبة التعلية إلى نسبة الارتفاع الذي كان يمكن أن يصل إليه البناء كله، وتضباف هذه النسبة إلى تكاليف البناء الجديد (٢).

مثال:

نفرض أن المالك بنى على كل المساحة المسموح بها، وارتفع بالبناء ثلاثة أدوار، وبقيت أدوار ثلاثة أخرى لم تبن على فرض أن المسموح به ستة أدوار. ففى هذه الحالة – وفقا للقواعد التى قدمناها – يحسب له نصف قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية. فإذا على البناء دورا واحدا بعد انقضاء سنة مثلا على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى، فإن إيجار هذا الدور يحسب على أسلس قيمة بناء الدور جميعه، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية، وسدس قيمة الأرض بحسب تقديرها الأولى. فإذا

⁽۱۹) أسيحت هذه القرارات تصدر من رئيس الجمهورية طبقا للقانون رقم ۲۸۳ لستة ۱۹۵۱، ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ۳۰ لسنة ۱۹۸۲ بتقويض رئيس مجلس الوزراء في إصدارها.

⁽٢) تناغو في عقد الإيجار ص ٢٥٦.

بنى الدورين الآخرين بعد انقضاء سنتين على الأقل على نمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى، فإن إيجار هذين الدورين الجديدين يحسب على أساس قيمة مبانيهما كلها، وثلث قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية. وثلث قيمة الأرض ولكن بعد أن يعاد تقدير هذه القيمة دون التزام بالتقدير الأول.

٣٣٧- حكم المادة ٥/١٠ مـن السلائحة التنفيذيـة للقائــون رقــم ١٣٦٠ استـة ١٩٨١:

رددت المادة \$ 1/0 من اللائحة التنفيلية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٧ حكم المادة ١٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بل أوردت ذات عباراتها، ومن ثم فإن هذه الفقرة لم تضف جديدا في شأن إعادة تقدير قيمة الأرض.

مادة (۱۷)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافلة رغم الطمن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطمن عليها في الميعاد.

القانون رقم ١٣٦ لنسة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

٣٣٨- نفاذ قرارات لجان تحديد الانجرة بمجرد صدور ها:ُ

جعل النص قرارات لجان تخديد الأجرة نافذة في حق المالك والمستأجر على السواء بمجرد صدورها، ولو طعن فيها أحدهما أو كلاهما أمام المحكمة الابتدائية. فقرار اللجنة يعتبر سندا كافيا لزيادة الأجرة أو تخفيضها.

وفى هذا قضت محكمة النقض باان:

١- ووكان مؤدى نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩- النظرق على واقعة الدعوى- وقد جرى على أن وتكون قرارات لجان تخديد الأجرة ناقذة رغم الطعن عليها ونعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكسة الابتدائية الكائنة في دائرتها العقار المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة يدل على أن قرارات لجان تخديد الأجرة تعتبر ناقذة من تاريخ صدورها، وأن أثر الاخطار بها يقتصر على فتح مواعد الطعن فيها… الخ».

(طعن رقم ۷۰۰ لسنة ٥٤ جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

٢ - قرار لجنة تحديد القيمة الإيجارية. صيرورته نافذا رغم الطمن عليه.
 رجوب إعماله فور صدوره.

(طعن رقم ۱۹۹۹ لسنة ۱۲ق جلسة ۱۹۹۹/۱/۲۹)

وبالترتيب على ذلك، لا يجوز للمؤجر تقاضى أجرة تزيد على ما حددته اللجنة، ولو كانت هذه الأجرة هي أجرة التقدير المبدئي المثبت بترخيص البناء، لأن التقدير المبدئي للأجرة ينتهى العمل به بمجرد صدور قرار لجنة تحديد الأجرة (م١١) – والعكس غير صحيح إذ يجوز للمالك والمستأجر الاتفاق على أجرة أقل، لأن القيمة الإيجارية التي تحدها اللجنة تعتبر الحد الأقصى للأجرة الذي لا يجوز للمالك مجاوزه، وفي هذه الحالة الأخيرة يسرى الاتفاق لمدة الإيجار، وينتهى أثره إذا استمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وحيتك يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة بالنسبة إلى المحد الذي قررته اللجنة (١).

الحالة الآولى:

إذا كان المالك قد تخفظ في عقد الإيجار ونص على أن الأجرة المتفق عليها هي تخت النقص والزيادة حسب قرار لجنة تقدير الأجرة فحينئذ يكون له الحق في=

⁽١) مرقس جـ١ ص ٢٠٩ - وقارن العطار في شرح أحكام الإيجار طبعة ١٩٧٠ من الأجرة من الأجرة على الله ١٩٧٠ الهامش، إذ يرى أن للمؤجر برضاه أن يتقاضى أجرة تقل عن الأجرة التي حددتها اللجة ويعتبر متنازلا عن الزيادة، وله أن يعود إلى المطالبة بالأجرة التي حددتها اللجنة بعد تنازله فتسرى هذه الأجرة من تاريخ تمسكه بالعمل عا.

ولم يأخذ القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ بنظام الأجرة المبدئية التى تخددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، وإنما كانت الأجرة تتحدد باتفاق الطرفين إلى أن يصدر قرار لجنة التقدير، فإذا صدر قرار لجنة التقدير محددا أجرة تزيد على الأجرة المتفق عليها، تعين التفرقة بين حالتين:

٣٣٩- نمائية قرار اللجنة في حالة عدم الطعن عليه:

إذا لم يطعن على قرار اللجنة في الميحاد المنصوص عليه في المادة ١٨ مضافا إليه ميماد المسافة وفق أحكام قانون المرافعات، فإن هذا القرار يعد نهائيا، حتى لو كان مشربا بالبطلان دون أن يصل إلى حد الانعدام.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1 - 6 وكان مؤدى نص المادة 17 من القانون رقم 27 كسنة 1970 المنطبق على واقعة الدعوى – وقد جرى على أن يلل على أن وراب لجان تحديد الأجرة تعتبر نافذة من تاريخ صدورها، وأن أثر الإخطار بها يقتصر على فتح مواعيد الطمن فيها، فإذا فوت صاحب الشأن ميعاد الطمن بالرغم من إخطاره بالقرار مخصن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه إذأن المشرع – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – قد جعل تقدير أجرة المين المؤجرة لصيقا بها، فإذا صار هذا التقدير نهائيا أصبح غير جائز للمستأجر الذي تم التقدير إثر استفجاره أو أي مستأجر لاحق، وبالأولى للمؤجر العودة

وفع الأجرة إلى الحد الذى قدرته اللجة ويجوز أن يستفاد هذا التحقظ ضمنا من ظروف التعاقد كما أو كان الإيجار قد أبرم قبل أن يتم تشطيب المبنى كله وملحقاته وزخوقته وكساء أو دهان المدخل والسلالم... الخ أو ورود عبارة أن هذا الإيجار مبدئي أو تفريعي إلى غير ذلك من العبارات الذالة على مضى التوقيت.

الحالة الثائمة،

إذا ثبت أنه لم يتخط على الأجرة صراحة أو ضمنا في عقد الإيجار، فإنه يلتزم بالأجرة الواردة بالمقد باعتباره قد ارتضى الأجرة الأقل، إلا أنه لايلتزم بهذه الأجرة إلا طوال مدة المقد، ويجوز له بعد انقضاء مدة المقد رفعها إلى الحد اللى قررته اللجة ويسرى ذلك بالنسبة إلى المستأجر نفسه، وبالنسبة إلى أى مستأجر تال (مرقس جما ص ٥٩٢ وما بعدها السنهوري جما ص ١٩٩٠).

إلى المنازعة فيه، ومؤدى ذلك أنه متى أصدرت لجنة تحديد الأجرة قوارها بتحديد القيمة الإيجارية لوحدة معينة، فإنها تكون قد استنفذت ولايتها بالنسبة لهذه الوحدة ، ولايجوز لها معاودة تحديد إيجارها ثانية، وذلك سواء أكلات قد تم إخطار أصحاب الشأن بالقرار الأول أو لم يتم، لأن عدم الإخطار بهذا القرار يقتصر أثره على ايقاء مواعيد الطعن فيه مفتوحة لمن لم يخطر به من أصحاب الشأن دون أن يعيد للجة ولاية استنفذتها باصداره.

(طعن رقم ٥٥٧ لسنة ١٤٥٤ جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

٢ - وقرار لجئة غديد الأجرة. نشاذه من تاريخ صدوره. صيرورته نهائيا.
 يفوات ميعاد الطعن عليه أو بصدور حكم نهائي في الطعن.

(طعن رقم ۲۵۷۳ لستة ۵۶۲ جلسة ۱۹۸۸/٤/۲۱)

وتطبيقا لذلك قضت محكمة طنطا الابتدائية (بتاريخ ١٩٧٩/١/١٨-

وإذا لم يطمن ذوو الشأن على قرار لجنة تخديد الأجرة في الميعاد صار نهائيا ولا يجوز للمالك أن يدفع بعدم حجيته في دعوى تخفيض الأجرة ذلك أنه كان له الحق في الطعن ولكنه لم يسلك سبيل الطعن.

وبعتبر القرار النهائي حجة على المالك والمستأجر، وعلى أي مالك أو مستأجر لاحق لأن لهذا القرار حجية عينية. (راجع في التفصيل بند ١٤٥).

٣٤٠- بطلان قرار اللجنة:

قد يكون قرار اللجنة باطلا لأسباب شكلية أو موضوعية، كأن يكونه أحد أعضاء اللجنة لم يحلف اليمين المنصوص عليها في المادة ١٢ من القانون أو كأن يصدر القرار بعد معاينة لم يدع إليها المالك أو بعض المستأجرين. ومع ذلك يصبح القرار نهائيا بفوات ميعاد الطعن فيه، ذلك أن وسيلة تصحيح البطلان هو الطعن في القرار الصادر من اللجنة أمام الجهة المختصة في الميعاد القانوني فلا تقبل الدعوى الأصلية ببطلان القرار.

وإذا طعن في القرار الباطل، وقضت المحكمة بالبطلان، فإنها تتصدى بعد ثد لتقدير الأجرة وتخديدها دون أن تحكم باعادة النزاع إلى اللجنة لأنها تكون قد استنفذت ولايتها في هذا الصدد(١).

٣٤١ - انعدام قرار اللجنة:

يكون قرار اللجنة مجدوما، إذا فقد القرار ركنا أساسيا من أركاته، مما يفقده صفته كقرار من لجنة تخديد الأجرة، ويعتبر والعدم سواء فلا للحقه حصانة ولايزول عنه عيبه بفوات ميعاد الطعن فيه ولايغلق أى سبيل للتظلم منه (٢٠).

ومن امثلة اتعدام القرار:

 ١- أن يصدر القرار من عضوين فقط من أعضاء اللجنة، أو من ثلاثة ليس من بينهم أحد المهندسين.

٢ أن يصدر القرار دون إجراء معاينة على وجه الإطلاق ودون اثبات حصول هذه المعاينة في محاضر أعمال اللجنة (٢٠).

⁽١) أبو الوقا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٦، ويلاحظ أن هذا الحكم يختلف عن القاعلة بصدد الأحكام فهناك حالات لاتتصدى فيها محكمة ثانى درجة لموضوع الدعوى إذا قضت ببطلان الحكم المستأنف، وتقضى بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة (ويرجع في هذا الصدد إلى مؤلفات قانون المرافعات).

⁽٢) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص١٥٥.

⁽٣) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٥.

 ٣ أن تخرج اللجنة عن حدود اختصاصها فتصدر قرارا خارج هذا الاختصاص^(١).

فإذا كان قرار اللجنة معدوما، جاز لكل ذى مصلحة من طرفى العلاقة الإيجارية رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام هذا القرار، وترفع الدعوى إلى المحكمة الابتدائية باعتبارها دعوى غير مقدوة القيمة. فإذا قضت المحكمة بانعدام القرار، فلا تملك هي تقدير الأجرة ابتداء، بل يجب أن تتخذ اللجنة إجراءات جديدة في شأن تخديد الأجرة وإصدار قرارها في ذلك، يكون هذا القرار بدوره قابلا للطعن فيه.

وإذا احتج بالقرار المنعدم في دعوى مرفوعة جاز لصاحب المصلحة الاكتفاء بإنكاره.

وانعدام القرار يجيز لصاحب المصلحة أيضا الحق في طلب وقف تنفيذه بصفة مؤقتة أمام قاضي التنفيذ بصفته المستعجلة.

⁽١) نقض طمن رقم ۲۷۹ لسنة ٣٦٥- جلسة ١٩٧٤/١/٩ (صادر في خصوص لجة الطمن القسريي)- طمن رقم ٤٨٣ لسنة ٣٦٥- جلسة ١٩٧٤/٢/٢٦ (صادر في خصوص قرار مجلس المراجعة المشكل طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٣٢).

مادة (۱۸)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يكون العلمن على قرارات لجان همديد الأجرة تحلال ثلاثين يوما من تاريخ الإنتظار يصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس مممارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره الحافظ لمدة منتين قابلة للتجديد ولايكون له صوت معدود فى المداولة.

ويحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستثناف المتعمة بأن يؤدى عمله بعدق وأمانة.

مادة (٥)

قانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المتعوس عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التماقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شفله المكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة الهنصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون.

ويكون الطمن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولاتسرى على هذه الطمون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القائرن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٣٤٢- ميعاد الطعن في قرارات لجان تحديد الاجرة:

ميعاد الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة ثلاثون يوما، ويبدأ هذا الميعاد من تاريخ إخطار الخصم بالقرار الصادر من اللجنة (1)، ويتم الإخطار بكتاب موصى عليه مصحوب يعلم الوصول يرسل إلى كل من المالك والمستأجر بمحل إقامته المسجل لدى اللجنة (م ٢٠ من اللائحة التنفيذية) فلا يصح الإعلان الذي يتم بموجب خطاب مسجل غير مصحوب بعلم الوصول.

وفي هذا قضت محكمة النقض با^ان^(۲):

و.... والغرض من اشتراط أن يكون الإعلان بكتاب موصى عليه بعلم الوصول إلى المحمول إنما هو ضمان وصول الإعلان للممول وأن يكون علم الوصول هو سبيل إثباته عند الإنكار بحيث إذا لم يعلن الممول بهذا الطريق الذى رسمه القانون يفترض عدم علمه بالقرار، لما كان ذلك، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بصحة الإعلان بقرار لجنة الطعن المرسل بكتاب موصى عليه دون أن يكون مصحوبا بعلم الوصول ورتب على ذلك تأييده لحكم محكمة أول درجة فيما انتهى إليه من عدم قبول الطعن من الطاعنين في قرار لمجنة لوفعه بعد الميعاد، فإنه يكون مخالفا للقانون ومخطفا في تطبيقه.

(طعن رقم ۷۷۱ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/١/٢٤)

وكما هو الشأن في الأحكام ليس ثمة ما يمنع من الطعن على القرار دون سبق الإخطار.

⁽١) نقض طعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦ منشور بيند ٣٣٩.

⁽٢) صادر في خصوص لجنة الطعن الضربي.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأنء ا

ووحيث إن النعي مردود، ذلك أنه لما كمانت لجمان مخمديد الأجمه ة المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وإن كانب بتشكيلها المنصوص عليه فيها هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل في خصومة بين المؤجرين والمستأجرين، فإن قراراتها تكور فيها صفة الأحكام، ويتبع في شأنها ما يوجب المشرع اتباعه في قانون المرافعات بشأن بدء سريان ميعاد الطعن فيها. لما كان ذلك وكانت القاعدة المقررة أنه يجوز الطعن في الحكم بمجرد النطق به أو فور علم المحكوم عليه بصدوره بأية وسيلة من الوسائل مالم يمنع المشرع الطعن فيه، ومؤدى المادة ٢١٥ من قانون المرافعات أن مواعيد الطعن هي الآحال التي بانقضائها يسقص الحق في الطعن على الحكم أو القرار، ويترتب على بجاوزها السقوط بغير حاجة لنص قانوني، اعتبارا بأن الغرض من تخديدها إقرار الحقوق في نصابها ووضع أجل ينتهي عنده النزاع وقبل بدء سريان ميعاد الطعن ليس ثمة ما يمنع من الطعن على الحكم أما بعد انقضاء ذلك الميعاد فإن الحق في الطعن يسقط. لما كان ما تقدم وكان النص في المادة ١٣ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع وإن حدد موعد ثلاثين يوما للطعن خلاله في قرار اللجنة من تاريخ الإخطار به إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الطعن عليه دون سبق الإخطار، .

(طعن رقم ۱۳۲۳ لسنة ٤٨ق جلسة ۱۹۷۹/٥/۲۳)

ولما كان قرار اللجنة غير قابل للتجزئة لأن قبول أى طمن فيه يؤدى إما إلى تعديل القيمة الإيجارية الإجمالية للمبنى وإعادة توزيعها على مختلف الوحدات أو إلى تعديل توزيع الأجرة الإجمالية على هذه الوحدات كما تنص المادة ٢/١٩ (أنظر شرح هذه المادة)، فإنه يمكن القول بأن الميعاد يمتد فيما يتعلق بالملاك إلى ثلاثين يوما من تاريخ إخطار واحد منهم (١٠).

⁽۱) مرقس جــا ص ٦١٥.

ولايقوم مقام هذا الإخطار علم الخصم اليقيني بصدور القرار ومضمونه، وإنما يظل ميعاد الطعن مفتوحا طالما لم يتم الإعلان بالشكل الذي رسمه القانون.

وإذا رفع الطعن بعد الميعاد قضت المحكمة بسقوط الحق في الطعن (١) من تلقاء نفسها لأن مواعيد الطعن ثما يتعلق بالنظام العام. فقرار اللجنة يتحصن بفوات ميعاد الطعن (٢٦).

وإذا قضت المحكمة بسقوط حق الطاعن في الطعن على قرار اللجنة فلا يجوز لها التصدى لدفاع الطاعن المتعلق بموضوع الدعوى.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

«قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حق الطاعن في الطعن على قرار اللجنة المختصة بتحديد الأجرة. أثره. عدم جواز التمرض لدفاع الطاعن المتعلق بموضوع الدعوى».

(طعن رقم ۳۵۳ لسنة ۵۲ جلسة ۱۹۸۸/۲/۱

٣٤٣- كيفية تسليم الخطاب الذي يحوى الإخطار:

يسرى على تسليم الخطاب المسجل المصحوب بعلم الوصول الذي يحوى الإخطار ما يسرى على تسليم كافة الرسائل المسجلة من قواعد وإجراءات.

وينظم هذه القواعد والإجراءات قرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٢ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٠ بنظام البريد والتعليمات التي تخيل إليها هذه اللائحة.

⁽١) نقض طعن رقم ١٣٢٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣.

⁽٢) نقض طعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦ منشور ببند٣٣٩.

وقد نصت المادة ٣٣ من اللائحة على أن تسلم المراسلات المسجلة لذات المرسل إليه أو وكيله، وتنظم التعليمات كيفية التسليم والحالات التي يجوز فيها التسليم لغير المرسل إليهم وما يتبع في حالات رفض الاستلام.

ونص في المادة ١/٣٨٨ من «التعليمات البريدية الجزء الأول الطبوعة سنة ١٩٧٦ على أن المراسلات المسجلة تسلم إلى المرسل إليه نفسه أو لمن يوكله في ذلك(١). بموجب إيصال ويؤخذ الإيصال عن المراسلة بتوقميع المرسل إليه أو وكيله على الإشعار الخاص بها (١/٤٣٦ه).

ويجب أن يوضع على الإيصال بجوار توقيع المرسل إليه أو وكيله تاريخ تسليم الرسالة وتوقيع المستخدم الذي أجرى تسليمها (م 20٠)، وإذا كان المرسل إليه أميا أو في حالة لاتمكنه من التوقيع فلا تسلم إليه الرسالة إلا بشهادة شخصين معروفين للعامل المختص وعليهما أن يوقعا على الإيصال كشاهدين مع وضع بصمة إبهام المرسل إليه أو ختمه الخاص على نفس الايصال (م 25٢)، ولم توجب التعليمات على موزع البريد أن يثبت على

⁽۱) ولايشترط أن تكون الوكالة بموجب توكيل رسمى معمدق عليه أمام إحدى مأموريات الشهر المقارى، وإنما تكفى أن تكون بموجب والتوكيل البريدى، ورقة ويحر هذا التوكيل من المرسل إليه على الاستمارة المخصصة لذلك أو على ورقة عادية بشرط استيفاء رسم الصمقة، وتعتمد مختب البريد ذى التاريخ (۱۲۶ من التعليمات البريدية الخاصة بالجانب القانونى في بعض الأشغال البريدية المطبوعة سنة ۱۹۷٦) – وقد استثنت المادة من وجوب تسليم الرسائل المسجلة اليرائب، إذ نصت على أنه في حالة عدم وجود المرسل إليه نفسه تسلم الرسائة الشرائب، إذ نصت على أنه في حالة عدم وجود المرسل إليه نفسه تسلم الرسائة الين نائبه أو خادمه أو لمن يكون ساكناً معه من أقاربه وأصهاره (راجع أيضا نقض: طعن رقم ۱۹۲۷/۱۲۸۱ طعن رقم ۱۹۳۵/۱۲۹۱ مطمن رقم ۱۹۷۰/۱۲۹۱ طعن رقم ۱۹۸۰/۱۲۹۱ طعن رقم ۱۹۸۰/۱۲۹۱ طعن رقم ۱۹۸۰/۱۲۹۱ طعن رقم ۱۹۸۰/۱۲۹۱ طعن رقم ۱۹۸۰ سنة ۲۳ق جلسة رقم ۱۹۸۰/۱۲۹۱ طعن رقم ۱۹۸۰ سنة ۲۳ق جلسة رقم ۱۹۸۰ اسنة ۲۳ق جلسة رقم ۱۹۸۰ اسنة ۲۳ق جلسة رقم ۱۹۸۰/۱۲۹۱ طعن رقم ۱۹۸۰ سنة ۲۳ق جلسة رقم ۱۹۸۰ اسنة ۲۳ق جلسة ۱۹۸۰/۱۲۹۱ طمن رقم ۱۹۸۰ سنة ۲۳ق جلسة رقم ۱۹۸۰ اسنة ۲۳ق جلسة ۱۹۸۰/۱۲۹۱ طمن رقم ۱۹۸۰ اسنة ۲۳ق جلسة ۱۹۸۰ المنة ۲۹۵ سند و ۱۹۸۰ اسنة ۲۳ق جلسة ۱۹۸۰ المنة ۱۹۸۰ سند ۱۹۸۰ سند و ۱۹۸۰ المنة ۱۹۸۰ سند ۱۹۸۰ سند ۱۹۸۰ سند ۱۹۸۰ سند و ۱۹۸۰ سند ۱۹۸۰

المراسلات محققه من الشخص الذي وقع أمامه، إلا عند تسليم المراسلات المسجلة الواردة من مصلحة الضرائب إلى غير المرسل إليه(١١).

وإذا رفض المرسل إليه الاستلام فإنه يطلب منه التأشيو على الرسالة بما يفيد ذلك، وأن يوقع على هذا التأشير بإمضائه، فإذا رفض اكتفى العامل المختص بالتأشير على الرسالة بأن المرسل إليه رفض استلامها وأبى التأشير ويوقع العامل على هذا التأشير (م ٣٤٤/١).

ولم توجب التعليمات في حالة الامتناع عن الاستلام بيان اسم المخاطب معه أو تسليم الخطاب إلى رجال الإدارة كالشأن في قانون المرافعات (٢٠).

وإذا كان المعلن إليه من أفراد القوات المسلحة، فإنه يجوز إخطاره بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول دون التقيد بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٦/١٣ مرافعات لأنها قاصرة على الإعلان الذي يتم عن طريق المحضرين (٣).

فإذا تمت إجراءات تسليم الإخطار على النحو السالف، كان الإخطار صحيحا كافيا لترتيب أثره القانوني، فيبدأ من تاريخ تسليم الإخطار أو رفض استلامه ميماد الطعن، أما إذا لم تتم الإجراءات على هذا الوجه فلا يترتب على الإخطار أثره في بدء ميماد الطعن، ومثل ذلك أن يسلم الإخطار إلى أحد المقيمين مع المرسل إليه أو خادمه أو من يكون ساكنا معه من أقاربه أو أصهاره أو إلى بواب العمارة التي يقطن فيها دون أن يثبت علم المرسل إليه بصورة يقينية بالإخطار، كأن يقر المرسل إليه باستلامه مثلا (الجيزة الابتدائية بصورة يقينية بالإخطار، كأن يقر المرسل إليه باستلامه مثلا (الجيزة الابتدائية

⁽١) نقض طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٠.

 ⁽۲) نقض طعن رقم ۲٦٥ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٧٠/٢/١١، طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٠

⁽٣) مصر الابتدائية في ١٩٦٦/٦/٢٦ الدعوى ٢٥٦١ لسنة ١٩٦٣ كلي.

فى ١٩٣٦/٤/١٤ الدعموى ١٥٢٠ لسنة ١٩٦٥ نقض طعن رقم ٩٥٩ لسنة ٤٤ق جلسة أول مارس ١٩٧٨ منشور ببند ٣٤٥) (١)، أو يرفض المرسل إليه استلام الإخطار دون أن يؤشر موزع البريد على الرسالة بذلك ويوقع على التأثير...الخ.

٣٤٤- إثبات تسليم الإخطار:

يثبت تسليم الإخطار إلى المرسل إليه بعلم الوصول الموقع عليه من المرسل إليه أو وكيله باستلام الإخطار.

ويثبت أيضا بتقديم شهادة رسمية من مصلحة البريد تفيد تسليم الإخطار طبقا للقواعد والإجراءات المقررة والتي أوردناها فيما تقدم.

إلا أنه لا يكفى فى إثبات تسليم الإخطار مجرد التأشير على ملف التقدير بأن المرسل إليه أخطر بالقرار بموجب خطاب مسمجل مصحوب بعلم الوصول.

٣٤٥- قضاء النقض:

١ وإذا كان من المسلم به بين الطرفين أن عين النزاع خاضعة لأحكام
 القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧، وكان مفاد المادتين ٤، ٥ معدلتين بالقانون

(۱) قرب من هذا سليمان مرقس جدا طبعة سابعة ص ١٥٩ إذ يذهب إلى صحة الإخطار إذا سلم في موطن المستأجر على وجه يكفل وصوله إلى علمه وقد ذهب الدكتور المطار في شرح أحكام الإيجار طبعة سنة ١٩٧٠ إلى أن الإخطار يعد صحيحا إذا سلم إلى نائب المرسل إليه أو تابعه أو من يقيم معه ص ١٤٠ إلا أنه في الطبعة الثانية سنة ١٩٨٧ اقترب من رأينا واشترط لصحة الإخطار في حالة تسليمه إلى نائب المرسل إليه أو تابعه أو من يقيم معه ألا يثبت أن المستأجر لم يعلم به ص ٥٠٥، وقد اعتبرت محكمة مصر الكلية تسليم التنبيه بدفع الأجرة إلى زوجة المستأجر المقيمة معه قرينة على العلم بالتنبيه الأجرة إلى زوجة المستأجر المقيمة معه قرينة على العلم بالتنبيه

رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ أن لجنة تقدير القيمة الإيجارية تختص بتحديد إيجار المباني الخاضعة لأحكامه طبقا للأسس الموضحة به، وأنه يتعين إخطار مالك العين المؤجرة بما تصدره هذه اللجان من قرارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ضمانا لوصول القرار إليه بحيث يكون علم الوصول هو سبيل الإثبات عند الإنكار، وكمان يحق للمالك التظلم من هذه القرارات أمام مجلس المراجعة خلال ستين يوما من تاريخ وصول إخطار اللجنة إليه، فإن فوت الميعاد رغم إخطاره مخصن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك في دفاعه بأن المالكة الأصلية لم تخطر بقرار اللجنة ولم تعلم به وأنه مخقيقا لهذا الدفاع اطلع على ملف لجنة التقدير وثابت به إرسال إخطار للمالكة بموجب كتاب مسجل بعلم وصول بتاريخ ١٩٦٧/١١/١٤ ورتب على ذلك أن ما ثبت من إرسال الإخطار للمالكة السابقة يسرى في حق الطاعن الذي تلقى الملكية عنها فلا يحق له من ثم المجادلة في تخديد الأجرة أو الطعن في قرار اللجنة، فإن هذا الذي أورده الحكم ينطوي على مخالفة للقانون لأنه اتخذ من مجرد الإشارة في الملف إلى إرسال الإخطار للمالكة السابقة دليلا على صحة وصوله إليها دون أن يتحقق من وجود علم الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الإخطار فعلا أو يتثبت من حصول علم المالكة بأية وسيلة يكون فيها الغناء عنه ١٠

(طعن رقم ٩٥٩ لسنة ٤٤٤ جلسة أول مارس ١٩٧٨)

٢- دالمقرر أنه إزاء خلو قانون إيجار الأماكن وقانون المرافعات من تنظيم لكيفية البريد لله المريد فإنه يتعين الرجوع في ذلك إلى قوانين هيئة البريد ولواتحها ومقاد ما نصت عليه المادتان ٣٦ عن اللاتحة التنفيذية لقانون البريد رقم ٢٦ لسنة ١٩٧٠ والصادر بها قرار وزير المواصلات رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٧ أن الرسائل المسجلة بعلم الاستلام تسلم لذات المرسل إليه أو وكيله

ويجب على العامل الذى يقوم بتسليمها أن يحصل من المرسل إليه على توقيعه وتاريخ الاستلام على علم الاستلام ثم توقيعه هو أيضا ويختمه بالختم ذى التاريخ ويعيده داخل مظروف مصلحى بطريق التسجيل إلى المرسل منه وإذا رفض المرسل إليه التوقيع على علم الاستلام أو تعذر الحصول على توقيعه فيوقع العامل المختص عليه بما يفيد تسليم الخطاب إلى المرسل إليه ويختمه ويعيده داخل مظهروف مصلحى إلى المرسل منه فإذا لم يتبع هذه الإجراءات في الإخطار بطريق البريد كوسيلة إعلان أو تم الإخطار بطريقة تنطوى على الغش بحيث لايصل إلى المراد إخطاره فقد جرى قضاء هذه المحكمة على وقوعه باطلا ولو كان الإخطار قد استوفى ظاهريا شكله القانوني، و

(طعن رقم ۱۰۷۸ أسنة ۵۲ق جلسة ۱۰۷۸(۱۹۸۹)

٣٤٦- المحكمة المختصة بنظر الطعن:

تختص بنظر الطعن المحكمة الابتدائية أيا كانت قيمة الدعوى بصرف النظر عن قيمة الأجرة المراد الحكم بها أو الزيادة المراد إضافتها.

وتختص محليا بنظره المحكمة الكائن في دائرتها المكان المؤجر، ويعد هذا الاختصاص استثناء من القواعد العامة في الاختصاص والتي كانت تجعل الدعوى من اختصاص محكمة موطن المدعى عليه. (راجع شرح المادة الخامسة).

ولذلك لايجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص عملا بالمادة ٢/٦٢ مرافعات التى تقضى بأنه في الحالات التى ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة غير محكمة موطن المدعى عليه لايجوز الانفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص.

وقد ذهبت محكمة النقض إلى أن حكم المادة ٢/٦٢ سالفة الذكر مما

يتعلق بالنظام العام (١٦)، وذلك استثناء من القاعدة العامة في الاختصاص المحلى وهي عدم تعلق أحكامه بالنظام العام.

(طعنان ۷۳۷، ۹۷۰ لسنة 350 جلسة ۱۹۸۰/۵۱۱ - والحكم الثانى منشور بيند ۷۰ هامش ۱۷ - دغير منشورين بمجموعة المكتب الغني).

٣٤٧- اختصاص هيئات التحكيم (ولاثيا) بنظر الطعون في قرارات لجان تعديد الاتجرة المرددة بين شركات القطاع العام (و بين إحداها وبين جهة حكومية: `

لايختص القضاء العادى (ولائيا) بنظر الطعون في قرارات لجان تخديد الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام، وذلك عملا بنص المادة ٥ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون في شأن هيئات القطاع العام وشركاته وإنما تختص بنظر هذه الطعون هيئات التحكيم التي تشكل وفقا لنص المادة ٥٧ من القانون المذكور.

وبالرأى المتقدم قضت محكمة النقض- في ظل القانون وقم ٢٠ لسنة ١٩٧١ (المعدل) الخاص بالمؤسسات العامة وشركات القطاع العام- إذ ذهب يتاريخ ١٩٨٧/٣/٢٥ في الطمن رقم ٥٩ لسنة ٤٩ قضائية بأن:

٥ حيث يثور التعارض بين قانونين خاصين قائمين يحدد كل منهما-

⁽١) عكس ذلك الفقه: العطار في شرح أحكام الإيجار العليمة الثانية سنة ١٩٨٧ من ١٩٥٠ الهامش- أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٧ الأستاذ مصطفى مجدى هرجه التزامات المؤجر والمستأجر في ضوء قانون المساكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ضوء القصاء المستعجل ص ٣٠٣- راجع العليمة الأولى من الكتاب ص ٣٠٣-

خروجا على حكم القواعد العامة- اختصاصا ولائيا لجهة قضائية محددة انفرادا بنظر منازعات معينة ذات طبيعة خاصة بحسب نوعها أو بحسب صفات أطراف النزاع فيها، فإنه يتعين تغليب القانون الذي يعتد بصفات الخصوم باعتبارأن القانون الذي يحدد الاختصاص تبعا لنوع المنازعة وإن كان قد خرج على حكم القواعد العامة بما يجعله خاصا، إلا أنه يكون في واقع الأمر قد وضع قاعدة عامة بالنسبة لهذا النوع من من المنازعات تسرى على الكافة دون نظر لصفاتهم، فيكون في هذه الخصوصية أعم من القانون الآخر، ويكون ما أتى به القانون الأخير ما هو إلا استثناء على تلك القاعدة، فأضحى بذلك أخص من القيانون الأول ومن ثم واجب الاتساع ومؤدى نص المادنين ٢/١٣، ٤٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشنأن إيجار الأماكن المقابلتين للمادتين ١٨٠٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اختصاص الحاكم الابتدائية دون غيرها بنظر الطعون في قرارات لجان تخديد الأجرة وهي قرارات إدارية- خروجا على القواعد العامة- في حين نصت المادة ٦٠ من القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ الخاص بالمؤسسات العامة وشركات القطاع العام- المقابلة ٢٦ من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦- على اختصاص هيئات التحكيم المنصوص عليها في هذا القانون دون غيرها بنظر المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية، وإذ كان محديد الاختصاص الولائي حاء في قانون الإيجارات بالنظر لنوع المنازعة في حين ورد في قانون المرسسات العامة وشركات القطاع العام بالنظر لصفات الخصوم، فإنه يتعين تغليب القانون الأخير باعتباره الأخص في هذا الصدد، بما يترتب عليه خروج الطعن في قرارات لجان تقدير الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية - كغيرها من المنازعات الأخرى - من ولاية القضاء العادى واختصاص هيئات التحكيم دون غيرها بنظرهاه.

(راجع أيضا بند ٦٧).

٣٤٨- الخصوم في الطعن :

يرفع الطمن إما من المالك أو من المستأجر، وإذا تعدد ملاك العقار وجب مراعاة توفر صفتهم في الإدارة. وهذه الصفة تستفاد من نص المادة ٨٢٧ مدنى التي بجعل المي يوجد التي بجعل المي يوجد التفاق يخالف ذلك ومن نص المادة ٨٢٨ مدنى التي بجعل ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة ملزما للجميع ومخسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء، ومن ثم فإنه يجب رفع الطعن على الملاك المؤجرين جميما أو على الأغلبية المشار إليها (١/١).

ولما كان قانون المرافعات ينص على أن المصلحة المحتملة تكفى لقبول الطعن إذا كان الفرض منه الاحتياط لدفع ضرر محدق أو الاستيشاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه (م٣ مرافعات) فإن الطعن يجوز من مشترى المبنى ولو لم يكن قد سجل عقد شرائه بعد رغم أن القانون لايعتبره مالكا إلا بالتسجيل، كما يجوز الطعن من موصى له بالمبنى، ومن المستأجر الذى لم يكن عقده قد نفذ بعد، ومن العامل المنقول بدلا من عامل آخر يسكن فى المبنى حتى قبل أن يتعاقد مع المالك على استئجار مسكن بديله ٢٠٠.

إلا أنه لاصفة في الطعن للمستأجر من الباطن ولو كان مصرحا بالتأجير من الباطن، وكذلك لا صفة لمستأجر المكان مفروشا في الطعن.

٣٤٩- هل يجب اختصام المحافظ في الطعن؟

لم يشترط القانون اختصام المحافظ في الطعن، وإنما درج العمل على اختصاصه بوصفه الرئيس الأعلى للإدارة العامة للإيرادات في المحافظة، لما لتقدير الأجرة من أثر في تحديد الضرائب المقررة.

- (١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٨.
- (٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ ص ٢٥١ وما بعدها.

وقد ذهب البعض إلى أنه إذا لم تكن العين مؤجرة، وأراد المالك الطعن على قرار اللجنة، فإنه يجب عليه اختصام المحافظ بصفته المشار إليها استنادا إلى وجود مصلحة للإدارة العامة للإيرادات في تقدير الأجرة (١).

واختصام المحافظ في الطعن يكون شكليا، فيطلب الطاعن الحكم بطلباته في مواجهته. ويندر أن ينازع المحافظ في أوجه الطعن وفي هذه الحالة فإن المافظ لايمتبر خصما حقيقيا في الطعن ولايجوز اختصامه في الطعن الذي يقام عن الحكم الصادر في خصومة تقدير الأجرة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٨/٥/٣ في الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٤ق بان:

وحيث أن الدفع المبدى من المطعون عليه الأول في محله، ذلك أنه لما كان لايكفى فيمن يختصم في الطعن أن يكون خصما للطاعن في الدعوى كان لايكفى فيمن يختصم في الطعن أن يكون خصما للطاعن في الدفاع عن الحكم حين صدوره وكان الثابت أن الطاعن قد اختصم المطعون عليه الأول (محافظ القاهرة) ليصدر الحكم في مواجهته، وأنه وقف من الخصومة موقفا سلبيا ولم يبدأى دفاع فيها، كما لم يحكم بشيء ضده، وكان الطاعن قد أسس طعنه على أسباب لاتعلق لها بالمطعون عليه الأول فلا يقبل منه اختصامه في الطعن، ويكون الدفع في محله».

٣٥٠- صحيفة الطعن:

لايوجب القانون ذكر أسباب الطعن على القرار في صحيفة الطعن ولم

⁽١) مرقس جــا الطبعة الثامنة سنة ١٩٨٢ ص ٦٢١.

يرتب البطلان جزاء على مخالفة ذلك بالتالى، كما هو الشأن في صحف الطعن في الأحكام (تراجع المادة ٢٠٦ مرافعات بصدد التظلم من أوامر الأداء والمادة ٢٤٣ مرافعات بصدد الاستثناف، والمادة ٣٤٣ مرافعات بصدد الالتماس، والمادة ٢٥٣ مرافعات بصدد الطعن بالتقض). وبالبناء على ذلك فإنه يكفى أن تتضمن صحيفة الطعن أسبابا عامة، ومن الجائز أن تستكمل أنه يجب إعمال القواعد العامة في قانون المرافعات بعدم التجهيل بأسماء الخصوم والعقار المراد تقدير قيمته وخديد أجرته وبالقرار محل الطعن. وإلا قضى ببطلان صحيفة الطعن بالضوابط والأصول العامة في قانون المرافعات العامة في قانون المرافعات بعلم التحقيل بأسماء قضى ببطلان صحيفة الطعن بالضوابط والأصول العامة في قانون

٣٥١- عدم التزام محكمة الطعن بضم ملف اللجنة المتضمن قرارها المطعون فيه:

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بجلسة ١٩٨٧/٢/٢٧ فى الطمن رقم ٥١٥ لسنة ٤١١ق إذ ذهبت إلى أن:

(إذ كان المشرع بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى، لم يوجب على المحكمة المرفوع إليها الطعن في قرار لجنة تخديد الأجرة ضم ملف اللجنة المتضمن قرارها المطمون فيه، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بضم ما يطلبه أحد الخصوم من أوراق أو مستندات متى رأت أن الأوراق المقدمة في الدعوى تكفى لتكوين عقيدتها، وحسبها أن تقيم قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطووحة عليها، وكان الثابت من تقرير مكتب الخبراء أنه تضمن اطلاح الخبير على قرار لجنة تخديد الأجرة وإثبات بنوده، فإن الحكم المطمون فيه إذ

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية ص ١٥٩.

. رفض طلب الطاعنين ضم هذا القرار تأسيسا على أن الخبير اطلع عليه وعلى أسسه وأثبتها في تقريره ثم أقام قضاءه على ما ارتاه من المستندات المطروحة كافيا لتكوين عقيدته، فإن النعى بهذا الوجه يكون في غير محله.

٣٥٧- عدم جواز الطعن الفرعى والمقابل:

يتطلب القانون في جميع الأحوال إقامة الطعن على قرار لجنة تخديد الأجرة في الميعاد المحدد في المادة ١٨ منه، كما أن هذه المادة قصدت بصفة ضمنية وجوب إقامة الطعن بالإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى، فهذا الطعن ليس استئنافا إنما في حقيقته طعن من نوع خاص يتميز بإجراءات معينة ومواعيد معينة. ولذلك لا يجوز القياس في هذا الصدد على المادة ٢/٢٣٧ من قانون المرافعات التي تجيز إقامة الاستئناف الفرعي من جانب المستأنف عليه بعد مضى ميعاد الاستئناف أو بعد قبول الحكم، ولا على الفقرة الأولى من ذات المادة التي مجيز إقامة الاستئناف المقابل من جانب المطعون عليه في خلال ميعاد الطعن بهذكرة مشتملة على أسباب طعنه (١).

٣٥٣- قضاء النقض:

ووان كانت المادة ٥٤ من القانون وقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ تنص على أنه يجوز لكل من مصلحة الضرائب والممول الطعن في قرار لجنة التقدير أمام المحكمة الابتدائية، وكان التعديل الذي أجرى عليها صدر به القانون رقم 1٤٦ لسنة ١٩٥٠، ١٧٤ لسنة ١٩٥٠ يحمل مظنة اعتبار الطعن في قرار

أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٦٤ وما بعدها- العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٨ الهامش.

لجنة الطمن استئنافا، إلا أنه في حقيقته طمن من نوع خاص يتميز بإجراءات معينة ومواعيد محددة وهو ما أفصحت عنه المذكرة التفسيرية للقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٥٧، ومن ثم فإن الطمن على قرار اللجنة من جانب الممول لايرد عليه «الاستئناف المقابل» ولايتسع للطمن الفرعى في صورة طلبات عارضة من قبل مصلحة الضوائب بل يتمين عليها أن تسلك الطريق الذي رسمه القانون للطمن على قرار اللجنة وإلا كان طمنها غير مقبول».

(طعن ٢٥٤ لسنة ٢٦ق جلســة ١٩٢١/١٢/٢٠ – صـــادر في خصوص ليجنة الطعن الضربي).

٣٥٤- اختصاص محكمة الطعن بالفصل في المسائل الأولية:

المسائل الأولية هي المسائل التي يتوقف على الفصل فيها، الفصل في طلب تقدير الأجرة، وهي مسائل لها كيانها المستقل الخاص وهي لاتتبع طلب تقدير الأجرة بل يتبعها هذا الطلب.

وهذه المسائل لا يجوز إبداؤها أمام لجنة تقدير الأجرة لأنها لاتملك البت فيها، ويجب إبداؤها لأول مرة أمام المحكمة التي تنظر الطعن، ومثال ذلك أن يكون هناك نزاع في صفة المالك أو صفة المؤجر أو من يقوم مقامه أو صفة المستأجر، أو نزاع على ملكية المين المراد تقدير قيمتها، لأن خصومة تقدير الأجرة تستوجب أن تكون بين ذات المالك المؤجر أو من يقوم مقامه والمستأجرين أو من يقوم مقامهم، وأن تكون متعلقة بمكان خاضع للقانون(١).

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٦٧ وما بعدها.

٣٥٥- اختصاص محكمة الطعن بالمسائل العارضة،

تختص المحكمة الابتدائية بنظر الطلبات العارضة المرتبطة بدعوى تقدير الأجرة طبقا لما نص عليه في المادة ١٢٣ مرافعات وما بمدها، أيا كانت قيمتها أو نوعها (م ٣/٤٧ مرافعات) أو المحكمة المختصة بها محليا (م ٢٠ مرافعات).

ولايلزم أن يكون الطلب العارض بمثابة مسألة أولية لمنازعة تقدير الأجرة، فقد يكون هو تابعا لها أو مترتبا عليها أو متفرعا عنها، وقد تكون هي المسألة الأولية بالنسبة له.

ومن امثلة الطلبات العارضة:

 ا - طلب إنقاص الأجرة القانونية بسبب حرمان المستأجر من مزية خاصة مقررة في عقد إيجاره أو ثابتة بنص القانون أو كانت في الاعتبار عند تقدير الأجرة، وتخددت على أساسها.

٢ - طلب الحكم باستمرار الإيجار في حق الأقارب المشار إليهم في المادة
 ٢٩ من القانون بعد وفاة المستأجر أو تركه العين، وإلزام المؤجر بتحرير عقد
 إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين (١١).

٣٠ طلب المؤجر بطلان عقد الإيجار الذى أبرمه وكيله نتيجة غش
 وتواطؤ.

٣٥٦- قضاء النقض:

دمتى كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه الأول أقامها ابتداء بطلب تخديد أجرة شقق النزاع وفقا للقواعد المقررة فى قانون إيجار الأماكن بانيا إياها على أن الأجرة المتفق عليها فى العقدين الصادرين للطاعنين من وكيله السابق لاتنفذ فى حقه لأنها وليدة غش وتواطؤ، وأضاف إلى طلباته القضاء ببطلان ذينك العقدين، وكان يندرج ضمن الاختصاص الاستثنائي

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص١٦٩.

للمحكمة الابتدائية وفق أحكام قوانين إيجار الأماكن جميع المنازعات المتعلقة بتقدير الأجرة أو تعديلها زيادة أو نقصا، وكان المطعون عليه الأول يستهدف بنعواه مخديد أجرة شقتى النزاع طبقا للقانون تبعا لمنازعته في الأجرة في العقدين اللذين أبرمهما المطعون عليه الثاني خلال فترة وكالته، فإن الاختصاص ينعقد استثناء للمحكمة الابتدائية، لما كان ذلك وكان ما أضافه المطعون عليه الأول من بطلان عقدى الإيجار المشار إليهما يعد من قبل الطلبات العارضة المترتبة على الطلب الأصلى في معنى المادة ٢٤ من قانون المرافعات، اعتبارا بأنه لايصار إلى الأجرة القانونية في واقعة الدعوى إلا إثبت بطلان الأجرة المتفق عليها، كما لايمكن القول بتوافر البطلان إلا إنب بالمحارة المتاونية، وتختص به المحكمة الابتدائية عملا بالفقرة الثالثة من المادة ٤٧ من ذات القانون مهما تكن قيمته أو نوعه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم الاختصاص، فإن النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس».

(طعن رقم ۹۸۸ أستة ٤١ جلسة ١٩٧٦/٣/١٧)

٣٥٧- هل يجوز الاتفاق علي نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأحرة؟

لايجوز الاتفاق بين الطرفين على نهائية القرار الصادر من لجنة تخديد الأجرة وذلك بعدم الطعن على قرار اللجنة، سواء تم هذا الاتفاق قبل إبرام عقد الإيجار أو بعده، ولو تسلم المستأجر العين المؤجرة أو حتى بعد صدور قرار اللجة وذلك لسببين:

السبب الأول:

أنه يترتب على هذا الاتفاق حرمان الخصوم من الالتجاء إلى القضاء، وحق التقاضى يتعلق بالنظام العام ينظمه القانون وحده، ولايجوز النزول عنه(١١)، ولايعمل في هذا المجال بنص المادة ١/٢١٩ مرافعات التي تقضى

⁽١) أبو الوفا في نظرية الأحكام ص ٨٣٤، وفي التعليق على النصوص الإجرائية=

بأنه يجوز الانفاق ولو قبل رفع الدعوى على أن يكون حكم محكمة الدرجة الأولى نهائيا، لأن لجنة تحديد الأجرة لاتعد من محاكم الدرجة الأولى، بل إن الطعن في قرارها هو بمثابة الدرجة الأولى من درجات التقاضي.

السبب الثاني:

أن محل القبول كمحل أى عقد يتمين ألا يكون متصلا بالنظام العام، فإرادة الأشخاص لا يجب أن تؤثر فى أى أمر يتعلق بالنظام العام عملا بالقواعد العامة. ومن ثم فلا يجوز بإرادة الخصوم، سقوط الحق فى الطعن فى قرار لجنة تخديد الأجرة، لأنه يصدر فى مسألة متعلقة بالنظام العام ولا يسقط الحق فى الطعن فيه إلا بإرادة القانون أى بإغلاق مواعيد الطعن فيه بفوات معادد (11).

ولا يجوز للمحكمة أن تقر اتفاق الخصوم على وقف السير في خصومة عقديد الأجرة سواء أمام محكمة الدرجة الثانية وفقا لما تقرره المادة ١٢٨ مرافعات، وذلك لأن هذه الخصومة تتصل بتعديل القرار الإدارى بتعديد الأجرة وهي مسألة متعلقة بالنظام العام ولا إرادة مباشرة للخصوم في هذا الشأن.

أما الخصومة في الطعن- ومن باب أولى الاستثناف- فمن الجائز أن يرد عليها السقوط عملا بالمادة ١٣٤ مرافعات. ومن الجائز أن يرد عليها الترك عملا بالمادة ١٤١ لأن السقوط والترك يختلفان عن الاتفاق على التنازل

ص ۱۹۹ وما بمدها- العطار في شرح أحكام الإيجار ص ۲۵۲- الدكتور رمزى سيف الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية الطبعة الثامنة ۱۹۳۹/۱۹۳۸ ص ۲۰۱.

 ⁽١) أبو الوفا في نظرية الأحكام ص ٨٤٣ وفي التعليق على النصوص الاجرائية ص
 ١٩٩ وما بعدها.

عن الطعن، في أن التنازل يغلق سبيل الطعن. وهذا أمر متروك للقانون وحدد(١٠).

٣٥٨- المنس الملحق بتشكيل المحكمة:

لاحظ المشرع الدواعي المملية التي تكتنف عملية تحديد الأجرة والتي
تدعو المحكمة في حالات كثيرة إلى إحالة الموضوع إلى خبير، وهو أمر
يستغرق وقتا طويلا، إذ يقوم الخبير بإخطار الخصوم ونظر المأمورية وتحقيقها
على حدة ورفع تقريره إلى المحكمة، ثم يعرض تقريره على الخصوم لمناقشته،
وهو ما يؤدى إلى إطالة أمد التقاضى وتجشيم المتقاضين صعوبات لاقبل لهم
بها، ولذلك ألحق المهندس بتشكيل المحكمة ليكون بمثابة خبير لها يدلى برأيه
في الحال دون إجراءات أو إطالة، وفي هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون:
«لللك فإن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام قضائي يكفل ربط الخبير
بالمحكمة ربطا مباشرا حتى تتكامل النظرة القانونية وحاسة العدالة إلى جانب
الخبرة الفنية وبذلك يأتي تقديد الأجرة أقرب ما يكون إلى العدالة ودون إطالة
في الإجراءات أو مشقة في التقاضيه .

٣٥٩- الشروط الواجب توافر ها في المهندس الملحق بتشكيل المحكمة:

ان يكون من المهندسين المعماريين أو المدنيين، وذلك حتى تتوافر
 لديه الخبرة الفنية اللازمة لتقدير الأجرة.

٢- أن يكون مقيدا بنقابة المهندسين في جمهورية مصر.

٣- ألا تقل درجته المالية عن الدرجة الثانية، وذلك حتى تتوافر لديه
 الخيرة لأداء عمله.

٤ - ألا يكون من المهندسين القائمين بتحديد الأجرة وقت اختياره حتى

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠.

لايشترك في لجنة تقدير الأجرة وفي نظر التظلم المرفوع من هذا التقدير مما، الأمر الذي يخل بمظهر الحيدة الذي يجب أن يتوافر له(١٠) أما إذا كان عضوا سابقا بلجان التقدير أو رئيسا لها، فإنه يجوز إلحاقه بتشكيل المحكمة، بشرط ألا يكون قد سبق له إبداء الرأى في ذات موضوع الطعن أو في شق منه، إما بوصفه عضوا سابقا في لجنة التقدير أو رئيسا لها، أو خبيرا استشاريا في صدد تقدير قيمة كل البناء أو شق منه، أو في صدد منازعة مدنية أو جنائية أو إدارية متمامة بعدم مراعاة القوانين واللواقع عند إتمام البناء (٢).

 ه- أن يصدر قرار من المحافظ المختص باختياره ولايجوز أن تكون مدة الاختيار لأكثر من سنتين قابلة للتجديد.

٦- أن يحلف قبل مباشرة عمله يمينا بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة،
 وإلا كان الحكم الذى يشترك في إصداره باطلا.

وقد نصت المادة على أن يكون أداء اليمين أمام إحدى دوائر محكمة الاستئناف المختصة، أى المختصة بنظر قضايا تقدير الأجرة، إلا أنه يصح أداء اليمين أمام دائرة أخرى لأن توزيع العمل بين دائرا المحكمة الواحدة إجراء تنظيمي مما تستقل به الجمعية العمومية للمحكمة.

ويكفى أن يحلف المهندس اليمين مرة واحدة، ولو تجددت مدة اختياره، أو أعيد اختياره بعد فترة القطاع (٣٠).

 ⁽۱) نقض طعن رقم ٤٠٢ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/١٢/٦ طعن رقم ٣٣٩ لسنة ٤٢٥- جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ (صادران في خصوص لجنة الطعن الضريبي).

⁽٢) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٠.

 ⁽٣) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧١ – العطار في شرح أحكام الإيجار من ٧٥٥.

٣٦٠- واجبات المنس:

الحضور مع هيئة المحكمة جميع جلسات نظر الدعوى وإلا كانت
 الإجراءات باطلة.

٢ -- الاشتراك في المداولة مع هيئة المحكمة وإلا كان الحكم باطلا عملا بالمادة ١٦٨ مرافعات، فضلا عن أن اشتراك المهندس بالمداولة يحقق الفرض من الحاقه بهيئة المحكمة ليكون بمثابة خبير فني، إلا أن رأيه استشارى بحت وليس له صوت معدود في المداولة.

٣- حضور تلاوة الحكم مع هيئة المحكمة لما في هذا الحضور من معنى المشاركة في المداولة التي سبقت إصداره، فالقانون يتطلب حضور القضاة اللين اشتركوا في المداولة جلسة النطق بالحكم لما في هذا من دلالة على مشاركتهم جميعا في إعداده وإصداره ولو لم يصدر بالإجماع وكان أحدهم معترضا عليه وإذا كان القاضى الذي صدر الحكم مخالفا لرأيه ملزما بالحضور جلسة النطق به، فمن باب أولى يتطلب القانون حضور المهندس الذي أدلى برأيه الفنى قبل صدور الحكم هذه الجلسة. فإذا حصل له مانع وجب أن يوقع على مسودة الحكم، مع إثبات ذلك بالحكم عملا بالمادة ١٧٠ مرافعات، وإلا كان الحكم باطلا.

والحاق المهندس بتشكيل الحكمة يقتصر على الفصل فى القرارات الصادرة من لجان تخديد الأجرة التى تتطلب الاستهداء بالخبرة الفنية عند بحث الوقائع المطروحة فى النزاع تمهيدا لممارسة المحكمة عملها فى تخرى القانون الواجب تطبيقه وإنزال حكمه الصحيح على الوقائع التي تثبت لديها، دون ما يتعدى هذا النطاق إلى المسائل التي يعتمد الفصل فيها على النظر القانوني البحت أولا تتطلب خبرة فنية، ومن ذلك المسائل المتعلقة بشكل الطعن وما يقتضيه من بحث للإجراءات التي رسمها القانون والمواعيد التي حدما لقبوله.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٩٢/٣/٢٧ في الطعن رقم ٩٦٥ لسنة ١٩٥٣ بأن:

والمقرر أن الأحكام تدور مع علتها وجودا وعدما، وأن الاستثناء يقدر بقدره دون التوسع في تفسيره أو القياس عليه، ولما كان إلحاق مهندس معماري أو مدني في تشكيل الحكمة الابتدائية المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي ناط المشرع بها الفصل في الطعون في القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة بموجب هذا المادة، وفي الطعون في القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم تطبيقا للمادة ٥٩ منه، هو استثناء من القواعد العامة التي تقصر تشكيل المحكمة صاحبة الولاية العامة للفصل في الدعاوى المدنية والتجارية على القضاة المعينين طبقا لقانون السلطة القضائية وحدهم وكانت العلة من هذا الاستثناء في تشكيل المحكمة المذكورة حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون هي أن المصلحة العامة تقتضي إيجاد نظام يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى يتكامل النظر القانوني إلى جانب الخبرة الفنية ليكون الفصل في النزاع المردد بين الخصوم في الطعن أقرب مايكون إلى العدالة دون إطالة في الإجراءات أو مشقة في التقاضي، مما مؤداه أن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة سالفة الذكر إنما يقتصر على الفصل في موضوع الطعون في القرارات الصادرة من اللجان المشار إليها التي تتطلب الاستهداء بالخبرة الفنية عند بحث الوقائع المطروحة في النزاع تمهيدا لممارسة المحكمة عملها في تخرى القانون الواجب تطبيقه وإنزال حكمه الصحيح على الوقائم الذي تثبت لديها، دون مايتعدى هذا النطاق إلى المسائل التي يعتمد الفصل فيها على النظر القانوني البحت أو التي لاتتطلب خبرة فنية، إذ هي تدخل في صميم ولاية القاضى وتتعلق بجوهر عمله الأصيل- الفصل في الخصومات- مما يستلزم أن تتولى المحكمة العادية المختصة الفصل في هذه

المسائل بنفسها بهيئة مشكلة من قضاتها الأصليين، دون التزام عليها بأن تلحق بتشكيلها مهندسا لانتفاء علة وجوده عند النظر في النزاع في مثل هذه المنازعات، ومن ذلك قضاء المحكمة في الأمور المتعلقة بشكل الطعن، وما يقتضيه من بحث للإجراءات التي رسمها القانون والمواعيد التي حددها لقبوله، لما كان ذلك وكانت محكمة أول درجة قد اقتصرت على النظر في شكل الطعن ولم تتطرق إلى بحث موضوعه فإن قضاءها بعدم قبول الطعن شكلا بهيئة مشكلة من قضائها الأصليين دون أن يلحق بها مهندس يكون موافقا لصحيح القانون وبمنأى عن البطلان».

و إذا خلا تشكيل المحكمة الابتدائية من المهندس فقد ذهبت محكمة النقض إلى أنه يترتّب على ذلك بطلان الحكم لا انعدامه.

وينبنى على مذهب محكمة النقض هذا أنه إذا قضت محكمة الاستثناف بيطلان الحكم الصادر في الطعن فإنها لاتقف عند حد تقرير البطلان، وإنما تتصدى لموضوع الدعوى ولايجوز لها إعادتها إلى محكمة أول درجة بعد أن استنفذت ولايتها في الدعوى (١١).

 (۴) وعندنا أن الحكم في هذه الحالة يكون منعدما (من هذا الرأى المطار ص٢٥٤ هامش (٢)— استثناف الاسكندية (مأمورية دمنهور في ١٩٨٥/١٣/٢٨- الأستثناف رقم ٤٤ لسنة ٤٠ق مدني).

وإذا قضت محكمة ثانى درجة باتعالم الحكم العمادر من المحكمة الابتدائية لخلو تشكيل المحكمة من مهندس فإنها لاتقف عند حد القضاء بالانعمام، وإنما يجب عليها إجادة الدعوى إلى محكمة أول درجة المفصل فيها بالتشكيل الشافري، لأن المحكمة الاستنفذ ولايتها في النزاع إلا بإصدار حكم في الدعوى، صحيح أو قابل للإبطال، ولاتستفذ هاد الولاية بإصدار حكم معدوم الدعوى، صحيح أو قابل للإبطال، ولاتستفذ هاد الولاية بإصدار حكم معدوم (استثناف الاسكندية- مأمورية دمنهور- الحكم المشار إليه سلفا- راجع أيضا نظرية الأحكام في قائون المرافعات للدكتور أبو الوفا الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص

ولا مجال لإعمال المادة الخامسة من القانونه رقم ١٣٣١ لسنة ١٩٨١ بعدم اشتراك مهندس في المحكمة الابتدائية– كما سنرى- لأن القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة يتقدير الأجرة الواردة في القانون المذكور تقتصر على الأماكن المرخص في إقامتها بعد العمل بأحكامه. وأنه إذا قضت محكمة الاستئناف رغم ذلك بتأبيد الحكم المستأنف وأقامت قضاءها على أسباب مستقلة دون إحالة إلى أسباب الحكم الابتدائي فإنه النعى عليه بالبطلان ليس من شأنه سوى أن يحقق مصلحة نظرية صوفة لأبيتد بها، ويكون النعى عليه في هذا الخصوص غير مقبول.

والبطلان يستطيل إلى تقرير الخبير الذى ندبته المحكمة التى خلا تشكيلها من المهندس، فلا يجوز لحكمة الاستثناف أن تبنى قضاءها فى الدعوى على هذا التقرير وحده، وإنما يجوز لها اعتباره قرينة تعززها بقرائن أو أدلة أخرى، لأن لقاضى الموضوع بحسب الأصل السلطة المطلقة فى استنباط القرائن التى تؤدى إلى تكوين عقيدته فله أن يعتمد على القرينة المستفادة من تقرير باطل أو مخالف للإجراءات القانونية بُشرط أن تكون هذه القرينة قد تعززت بقرائن أو أدلة أخرى وليست هى الأساس الوحيد التى بنى عليها الحكم.

فقد جاء بقضاء محكمة النقض ما يا تي:

1 - وإذ كان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطمن في القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها، وعلى ما يسن من نص المادة بهدم المتنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها، وعلى ما يسن من نص المادة النظام القضائي المتملقة بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض، إذا كن تخت نظر محكمة الاستئناف عند الحكم في الدعوى جميع العناصر التي تتمكن بها من الإلمام بهذا السبب من تلقاء نفسها والحكم في الدعوى على موجبه، ولما كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائي، ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التي نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس الملذي أو المعماري خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة لم يتضمن المهندس المدني أو المعماري خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر، فإن هذا الحكم يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء

وأحال إليه وأخذ بأسبابه، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكما باطلا. بما يجعل البطلان يلحقه بدوره.

> (طعن رقم ۲۲۹ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٦/٦/٥) (طعن رقم ۱۸۸۵ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٥٤/١١/٤)

٢- والنص في المادة ٢/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن على أن ولكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون، والنص في المادة ١٨ المشار إليها على أنه ايكون الطعن على قرارات لجان تخديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني، يدل على أن المشرع قد راعي في إسناد هذا الاختصاص للهيئة الذكورة- وعلى ما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه- ما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لاتقل عن موضوع تخديد الأجرة.... بما مؤداه أن المحكمة الابتدائية بالتشكيل المنصوص عليه في المادة ١٨ سالفة الذكر هي المختصة بالطعون على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط، لما كان ذلك وكان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن هو بما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة التقض... وكان الثابت من بيانات الحكم الابتدائي ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التي نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدنى أو العماري خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر فإن هذا

⁽١)هذا الحكم غير منشور.

الحكم يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه بأسبابه فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكما باطلا بطلانا بستطيل إليه ويوجب نقضه».

(طُمن رقم ۷۹۸ لسنة ۲۵ق جلسة ۲۹/۱۱/۷۸۹۱)(۱)

٣- ١ الحكم الصادر بندب خبير من محكمة الدرجة الأولى من هيئة لم
 يلحق بتشكيلها مهندس نقابي. المادتان ١٩ ٥، ٥ ٥ ٩ ٤ لسنة ١٩٧٧ امتداد
 البطلان إلى تقرير الخير المنتدب في الدعوى».

(طعن رقم ۱۹۶ لسنة ۱۵۵ جلسة ۱۹۸۹/۱/۱۰)(۲)

٤- (أ) - «المقرر- وعلى ما جرى به قضاء هذه ألحكمة - أن الحكم لا يكون منعدما إلا إذا فقد ركنا من أركانه الأساسية، ولما كانت الفقرة الثالثة من المادة التاسعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقرار بقانون رقم ٢٦ لسلة التحديد توجب صدور أحكام المحاكم الابتدائية من ثلاثة قضاة، فإن صدور الحكم من عدد يزيد أو ينقص على هؤلاء القضاة الثلاثة هو الذي يفقده ركنا أساسيا، ويؤدى بالتالى إلى انعدامه لتعلق هذا التشكيل بأسس النظام القضائي».

(ب) - «النص في المادتين ١٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يلحق بتشكيل محكمة الطعن في القرارات الصادرة بتقدير أجرة الأماكن وبهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها مهندس معمارى أو مدنى لايكون له صوت معدود في المداولة فقد استهدف به المشرع- وعلى ما جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع هذا القانون- مخقيق

⁽۱) غير منشور.

⁽٢) غير منشور.

مصلحة عامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطاً مباشراً لما تتسم به موضوعات تلك الطمون من جوانب فنية حتى تتكامل النظرة القانونية مع الخبرة الفنية، وبذلك تصبح الأحكام أقرب ماتكون إلى العلالة ودون إطالة في الإجراءات أو مشقة في التقاضى، وبالبناء على ذلك فإن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة المقتصة بنظر تلك الطعون ليس له صوت معدود في المداولة قصد به مجرد استطلاع رأيه باعتباره من أصحاب الخبرة الفنية، وهو رأى غير ملزم في جميع الأحوال، ومن ثم فإن خلو تشكيل المحكمة منه لا يفقد الحكم ركنا من أركانه الأساسية فيؤدى إلى انعدامه، وإنها يترتب عليه بطلانه.

(طعن رقم ۱۰۰۰ لسنة ۵۳ جلسة ۱۹۹۰/۳/۱)

٥- والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر العامن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها على النحو المنصوص عليه في المادة ١٩ من القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ هو مما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، كما يستطيل البطلان إلى تقرير الخبير الذي ندبته هذه المحكمة. وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بتعديل القرار المطعون فيه استنادا إلى تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة رغم بطلاته لخلو تشكيل هيئة المحكمة التي أصدرت ذلك الحكم من مهندس وفق مانصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ٩٤ ذلك الحكم من مهندس وفق مانصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ٩٤

⁽۱) غیر منشور.

لسنة ١٩٧٧، كما اتخذ الحكم المطعون فيه من هذا التقرير وحده عمادا لقضائه بتأييد الحكم المستأنف فإنه يكون قد شابه البطلان نما يوجب نقضه.

(طعن رقم ۱٤۲۷ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٣/٦)

٣- والنص في المادة ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن ولكل من ذوى الشأن أن يطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون، - والنص في المادة ١٨ المشار إليها على أن ويكونز الطعن على قرارات لجان تخديد الأجرة.. أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني...، يدل على أن المشرع قد راعي في إسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة- وعلى ما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه- مايتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لاتقل في أهميتها عن موضوع يخديد الأجرة، وكان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن وفقا للمادتين سالفتي الذكر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- هو مما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق التمسك بهذا البطلان لأول مرة أمام محكمة النقض إذ كمان مخت نظر محكمة الاستثناف- عند الحكم في الدعوى جميع العناصر التي تتمكن بها من الإلمام به من تلقاء نفسها والحكم في الدعوى على موجبه.

(طعن رقم ۱۷۱۵ لسنة ٥٠ق- جلسة ١٩٩١/٤/٢٨)

٧- ووائن كان المقرر- في قضاء هذه الحكمة أن تشكيل الحكمة الختصة بنظر الطعن في القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائي المتعلقة بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وكمان النزاع المطروح قد عرض على المحكمة الابتدائية في ظل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن الذي توجب المادة ١٨ منه أن يلحق بتشكيل المحكمة مهندس معماري أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين، ولما كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائي ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التي نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدني أو العماري خلافا لما أوجبته المادة ١٨ من القانون سالف الذكر فإنه هذا الحكم يكون باطلا، إلا أنه لما كان الحكم المطمون فيه وإن قضى بتأييد الحكم المستأنف إلا أنه أقام قضاءه على أسباب مستقلة إذ عول على تقرير الخبير محمولا على أسبابه والذى تكفل بالرد على دفاع الطاعنين والتفت عن التقرير الاستشارى لعدم الاطمئنان إليه، ومن ثم فإن النعي عليه بالبطلان ليس من شأنه سوى أن يحقق مصلحة نظرية صرفة للطاعنين لايعتد بها، ويكون النعي عليه في هذا الخصوص - أيا كان وجه الرأى فيه- غير منتج وبالتالي غير مقبول، .

(طعن رقم ۱۸۷۷ لسنة ٥٤٥- جلسة ١٩٩١/١١/١٤)

۸- (أ) - «القرر في قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المعتصة ينظر الطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآبلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها على النحو المنصوص عليه في المادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو مما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، كما يستطيل البطلان إلى تقرير الخبير الذي ندبته هذه المحكمة.

٧- (ب) - ولقاضى الموضوع بحسب الأصل السلطة المطلقة فى المتنباط القرائن التى تؤدى إلى تكوين عقيدته فله أن يعتمد على القرينة المستفادة من تقرير باطل أو مخالف للإجراءات القانونية بشرط أن تكون هذه القرينة قد تعززت بقرائن أو أدلة أخرى وليست هى الأساس الوحيد التى بنى عليها الحكم. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بتأييد القرار المطعون فيه استنادا إلى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة رغم بطلانه لخلو تشكيل المحكمة التى أصدرت ذلك الحكم من مهندس وفقا لما نصت عليه المادة ١٨ من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون قرائن أخرى تعزز القرينة المستمدة من هذا التقرير، فإنه يكون قد شابه البطلان.

(طعن رقم ۱۰۰ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۲/۲/۸

٩- (أ) - وإذا كان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات المنسآت الآيلة للسقوط هو عما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وامتداد هذا البطلان إلى تقرير الخبير الذي ندبته هذه المحكمة ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض إذا كان تحت نظر محكمة الاستئناف - عند الحكم في الدعوى - جميع العناصر التي تتمكن بها من الإلمام به من تلقاء نفسها والحكم في الدعوى على موجه».

(ب) - وإذا كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائي ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التي نظرت الطعن وندبت خبيرا فيه لمباشرة المهمة المبينة بمنطوق حكمها التمهيدى الصادر في الذي قدم تقريره وأصدرت حكمها فيه لم يتضمن اسم المهندس المدني أو المعماري خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر - والتي أبقى عليها القانون ١٣٦ لسنة باطلا وإذ اعتد الحكم وتقرير الخير الذي ندبته محكمة أول درجة يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه وأخذ بأسبابه فإن الحكم المطمون فيه يكون قد أيد حكما باطلا بما يجعل البطلان يلحقه بدره ولامحل للقول بأن الحكم المشار إليه قد أقام قضاءه على أسباب مستقلة إذ أنه قضى بتأييد الحكم الابتدائي الباطل ثم اعتنق ذات أسبابه التي عول فيها على ما جاء بتقرير مكتب الخبراء الذي ندبته محكمة أول درجة رغم مالحقه من يطلان، بما يستوجب نقضهه.

(طعن رقم ۲۷۷۸ أسنة ١٥٥٨ جلسة ١٩٩٣/٤/١٥)

٣٦١- وجوب اشتراك المهندس في تشكيل المحكمة قاصر على الدعاوى
 التى رفعت بعد العمل بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٧؛

لما كان النص على إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة التي تنظر الطعون من النصوص الإجرائية، فإنه طبقاً للقواعد العامة كان يتعين سريان هذا الحكم على الدعاوى المرفوعة قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي مازالت منظورة أمام الحاكم، إذ نصت المادة الأولى من قانون المرافعات على أن وتسرى قوانين المرافعات على مالم يكن قد فصل فيه من الدعاوى أو مالم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل فيها... الخ٩- إلا أن المشرع لم يترك هذا الأمر للقواعد العامة ونص في المادة ٨٥ من القانون على أن لتسمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه ٥.

وبالبنــاء على ذلك، لايســرى الحكــم الخاص بإلحاق مهندس بتشكيل الحكمة إلا على الدعاوى المرفوعة في ظــل القانــون رقم ؟ ٤ لسنة ١٩٧٧

وفي هذا قضت محكمة النقض با'ن:

١- وولاينال من ذلك ما نصت عليه المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن التستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه وأن هذا يفيد استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى، لأن النص في هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لايتصرف إلى الأحكام الموضوعية التي المعمول على المنافقة التي الحكام الموضوعية التي المعمول على المنافقة التي الأحكام الموضوعية التي المعمول على المنافقة المنافقة المنافقة المنافقة التي الأحكام الموضوعية التي القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد المنافقة المنافقة المنافقة المنافقة المنافقة التي المنافقة المنافقة

احتواها القانون المذكور وهو ما أقصحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن...الخ.،

(طعن رقم ۱۲۱۸ لسنة 23 بطسة ۱۲۸۰/۲۷۰ طمن رقم ۸۳ لسنة ٥٠٠ (۲۲۷ لسنة ٤٠٥ اسنة ٥٠٠ اسنة ٤٠٥ اسنة ٤٠٥ اسنة ١٩٤٨ لسنة ٨٤٥ بطسسة ۱۹۸۲/٤/۲۰ طعن رقم ۲۲۹ لسنة ٨٤٥ بطسسة ۱۹۸۲/٤/۲۹ طمن ۲۷۹ لسنة ٤٤٥ بطسة ۱۹۸۲/۲/۲۷۲ طمن رقم ۲۲۱ لسنة ٤٤٥ بطسة ۱۹۸۰/۱/۲۸۰

٢- (القواعد والإجراءات الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سريانها على دعاوى الطعون في قرارات لجان تخديد الأجرة التي أقيمت بعد نفاذه ولو كان مخديد الأجرة يخضع لقانون سابق المواد ٨٥,٢٠,١٨ منه علة ذلك.

(طعن رقم ۸۰۰ لسنة ۵۰ق جلسة ۱۹۹۱/۱۱/۱۳) طعن رقم ۱۶۷۸ لسنة ۵۱ جلسة ۱۹۹۲/۱/۸

٣- والقواعد الإجرائية والإجراءات الواردة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. سريانها على دعاوى الطعون في قرازات لجان تخديد الأجرة التى أقيمت بعد نفاذه. الدعاوى المقامة قبل ذلك خضوعها للقانون الذى رفعت في ظله ولو كان تخديد الأجرة يخضع لأحكام قطون سابق المواد ٨٥,٢٠٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك.

(طبن رقم ۲۶۰۶ لبنة ۲۰ق جلنة ۱۹۹۰) (طبن رقم ۱۰۱۱ قبنة ۲۵ق جلبة ۱۹۹۲/۱۱/۱۳

٤- والقواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في

قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ١٣٦ لسنة ١٩٨١. استمرار سريانها في النطاق القانوني لكل منهاه.

(طعن رقم ۲۸۷۶ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۱۹۹۹)

(طعن رقم ۱۹۹۲/۵/۲۸ لسنة ۷۰ق جلسة ۱۹۹۲/۵/۲۸)

(أنظ أيضاً الجزء الثالث من الكتاب شرح المادة ٨٥)

٥- والمنازعة في تخديد القيمة الإيجارية. تعلقها بمبنى رخص في إنشائه
 في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثره. خضوعها لأحكامه دون اعتداد
 بهمدور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة
 ٢٩٨١.

(طعن رقم ۱۷۲۷ لسنة ٥٩ق جلسة ۱۹۹۲/۲/۱۹ (طعن رقم ۱۹۲۱ لسنة ٦٠ق جلسة ۱۹۹۲/۱۰/۲۱

ويرى البعض أنه لايترتب أى بطلان إذا نظرت المحكمة الابتدائية بتذكليها المقرر في المادة أية دعوى أقيمت قبل العمل بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ لأن هذا التشكيل الجديد قد قصد به مخقيق حسن أداء المدالة على وجمهها الأكمل دون الإضرار بأى خصم فى الدعوى، وهو متعلق لحسب بالنظام العام، وإنما لايعمل به فى صدد تلك الدعاوى لما أورده المشرع في المادة ٨٥ (١١).

وعندنا أن اشتراك المهندس في المداولة في هذه الحالة يترتب عليه بطلان الحكم عملا بالمادة ١٦٧ مرافعات التي تقضى بأن لايجوز أن يشترك في المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلا، ذلك إن

⁽١) أحمد أبو الوفا ص ١٧٤.

المقصود من هذه المادة ألا يشترك في المداولة شخص لاصفة له في إصدار الحكم وألا يشترك فيها قاضي لم يسمع المرافعة (١٦).

٣٦٢- النَّفَاذُ المُعجِل بِالنَّسبِةُ للا تحكام الصادرة في الطعون:

لم يجعل القانون من الأحكام الهدادرة في الطعون نافذة بقوة القانون رغم أنه نص في المادة ١٧ على أن قرارات لجان تخديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وكان الأولى أن يجعل أحكام المحكمة الابتدائية في هذه الطعون مشمولة بالنفاذ المعجل، إلا أنه يمكن شمول الأحكام الصادرة في هذه الطعون بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة إذا كان يترتب على تأخير التنفيذ ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له وذلك عملا بالمادة ١٢٧٩٠ مرافعات.

ثانيا: احكام المادة (٥) فقرة ثانية وثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١،

طبقاً لنص المادة (٥) فقرة ثانية ونائثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تسرى على الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة من لجان تقدير الأجرة بالنسبة للأماكن التي يسرى القانون المذكورعلى تقدير أجرتها كافة الأحكام التي تسرى على الطعون المرفوعة طبقا للمادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عنا مسألتين هما:

١ – ميماد الطعون.

٢- وجوب إلحاق مهندس معماري أو مدنى بتشكيل المحكمة.

كما سنعرض إضافة بسيطة في مسألة جواز الانفاق على نهائية القوار الصادر من لجنة تقدير الأجرة إلى ما جاء ببند (٣٣٩).

 ⁽١) أبو الوفا في نظرية الأحكام في قانون المرافعات ص ٨٤- وفي هذا المعنى نقض طعن رقم ١٥٥٨ لسنة ١٥٥ جلسة ١٩٨٢/٦/١٠.

٣٧٣- (() - ميعاد الطعن:

جعلت الفقرة الثانية من المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ ميماد الطعن على القرارات الصادرة من لجان تقدير الأجرة المشار إليها فيما تقدم ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها. وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة المذكورة على ألا يسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ١٨ هى التي حددت ميماد الطعن بنلالين يوما.

وقد نصت المادة (١٩) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١على أن يكون إخطار المالك والمستأجر بقرار اللجنة بتحديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

٣٦٤- (ب)- عدم إلحاق مهندس معماري أو مدني بتشكيل المحكمة:

نصت الفقرة الثالثة من المادة (٥) على ألا يسرى على الطعون المذكورة أحكام المادتين ٢٠،١٩٧٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وبللك لايسرى على هذه الطعون ما أوجبته المادة ١٨ المشار إليها من وجوب إلحاق مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل.... الخ، بتشكيل المحكمة الابتدائية التى تنظر الطعون في قرارات تقدير الأجرة.

وقد حدا الشارع إلى العدول عن هذا الحكم الذى أخذ به فى القانون رقم 24 لسنة ١٩٧٧ منا لوحظ فى العسمل من أن إشراك المهندس فى تشكيل المحكمة الابتدائية التى تنظر الطعون كان مدعاة إلى تكرار تأجيل القضايا بسبب عدم انتظام هؤلاء المهندسين فى حضور الجلسات، الأمر الذى أدى إلى إطالة أمد التقاضى وتراكم القضايا بالمحاكم وتأخير الفصل فيها. وهذه النتائج هى التى استهدف المشرع أصلا تلافيها فى القانون رقم 24 لسنة ١٩٧٧ عن طريق إشراك المهندس بتشكيل المحكمة.

وفي هذا قضت محكمة النقض باأن:

«القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١. اقتصار سرياتها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١ ه منه. لامحل لإعمال أحكام المادتين ١٩، ٢٠ من ق ٩٤ لسنة ١٩٧٧ عليها. خضوع عقار النزاع في شخيد أجرته للقانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١، أثره. عدم اشتراط إلحاق مهندس ضمن تشكيل الحكمة الابتدائية التي تنظر الطعن «مثال».

(طعن رقم ۲۰۳۰ أسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۵/۱۲/۱۵ (طعن رقم ۳۷۰۸ لسنة ۵۰۵ جلسة ۱۹۹۳/۲/۲۱)

٣٦٥- الوضع في ميعاد الطعن وإلحاق المهندس بتشكيل المحكمة بالنسبة للقرارات الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ١٩٦٦ لسنة ١٩٨١.

الواضح من نص المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن ميعاد الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في الفقرة الثانية منها وهو ستون يوما، وأن الحكم الخاص بعدم إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة التى تنظر العلمن بالتعلمية للفقرة الثالثة منها، إنما ينصرف إلى القرارات الصادرة من اللجان عن أجرة الأماكن التي تخضع في مخديدها للقانون المندكور. أما القرارات الصادرة من اللجان بالنسبة للأماكن الخاضعة في مخديد أجرتها للقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ فتظل محكومة بالميعاد المنصوص عليه في المادة ١١٨ من هذا القانون وهو ثلاثون يوما، وبالتشكيل المنصوص عليه أيضا في ذات المادة والتي تستوجب إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة فالمادة أيضا من دات المادة والتي تستوجب إلحاق مهندس بتشكيل الحكمة فالمادة العنون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ لم تلغ ولا زالت باقية. وكل ما في الأمر أن المشرع نص على عدم سريان أحكامها على الطمون التي ترقع عن

القرارات الصادرة من لجان تخديد الأجرة بالنسبة للأماكن التي تخضع في مخديد أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١).

يؤيد هذا النظر ما يأتي:

(ولا: أن المادة الخامسة بعد أن نصت في فقرتها الثانية على أن ميماد الطمن في قرارات لجان تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن الخاضعة في تقدير اجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ متون يوماء أردفت في الفقرة الثالثة أنه لاتسرى على هذه الطمون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهذا تسليم من الشارع بعدم إلغاء المادتين ١٩٧٠ المشار اليهما.

ثانيا: أن المنسرع لو قدصد إلغاء المادتين ۲۰، ۲۰ من تاريخ العمل بالقانون رقم ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱ لنص على ذلك صراحة، كما فعل بالنسبة لبعض مواد القانون رقم ۶۹ لسنة ۱۹۷۷، منها على سبيل المثال المادة ۲۳ مفقد نصت المادة ۱۹۸۱ على إلغائها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون، والمادة ۲۱ إذ نصت المادة ۱۸ من القانون الجديد على إلغائها اعتبارا من تاريخ بالقانون.

وقد قضت محكمة النقض باان:

«القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ٩٩،١٩٦٩ لسنة ١٩٧٧ لسنة ١٣٦، ١٩٧٧ لسنة ١٩٨١. استمرار سريانها في النطاق المكاني لكل منهاه.

> (طعن رقم ۱۹۹۲ لسنة ٥١ق جلسة ۱۹۹۲/۵/۲۸) (طعن رقم ۲۸۷۶ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۱۹۹)

 ⁽١) في هذا المعنى الأستاذ سيد البغال في قانون إيجار الأماكن ص ١٢،٨ ويصدق
 ما جاء بالمتن على نص المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(طعن رقم ۷۳۱ لسنة ۱۲ق جلسة ۱۹۹۰/۱۲/۱۵ (طعن رقم ۷۱۷۲ لسنة ۱۵ق جلسة ۱۹۹۲/۲/۲۰

٣٦٦- هل يجوز الاتفاق علي نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الاجرة؟

لا يجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأجرة وذلك بعدم الطمن فيه أمام المحكمة الابتدائية، كما هو الحال بالنسبة للقرارات الصادرة بتحديد أجرة المبانى الخاضعة في هذا التحديد للقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ على النحو الذى تناولناه في بند (٣٥٧).

فقد خلصنا في البند المذكور إلى أن عدم جواز هذا الاتفاق يستند إلى سبين:

الاول: هو أن حق التقاضي من النظام العام، ولا يجوز الاتفاق على حرمان الخصوم منه.

والثانى: أن قرار لجنة تخديد الأجرة يصدر في مسألة متعلقة بالنظام العام. ومحل القبول يجب أن يكون متصلا بالنظام العام.

ولتن كان السبب الثانى أصبح غير قائم بالنسبة لقرارات لجان تخديد الأجرة الصادرة عن المبانى التى تخضع فى هذا التحديد للقانون رقم ١٣٦ السعد ١٩٥١ ، بعد أن أصبح تخديد أجرتها يتم اتفاقا بين المالك والمستأجر، وناى بذلك عن دائرة النظام المام، فإن عدم جواز الاتفاق على نهائية قرارات اللجان بالنسبة للمبانى المذكورة يستند إلى السبب الأول فقط.

راجع في التفصيل بند (٣٣٩).

وأصبح من الجائر للطرفين الاتفاق على وقف السير في خصومة الطعن عملا بالمادة ١٢٨ مرافعات، بعد أن أضيحي تحديد الأجرة مما لايتعلق بالنظام العام، بعكس الحال في الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة في مخديد أجرة المباني التي تخضع في التحديد لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

مادة (۱۹)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على قلم الكتاب إخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التي شملها قرار لجنة تخديد الأجرة وبعتبر الحكم العمادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أصبحت هذه المادة غير سارية على إطلاقها بالنسبة للأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون (أنظر بند ٣٧٧)

الشرح

٣٦٧- إخطار باقي المستا جرين بالطعن:

إذا رفع الطعن من بعض مستأجرى وحدات المبنى أو رفع الطعن على بعضهم فقط، تعين على قلم الكتاب إخطار المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة الحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويستوى أن يكون هولاء المستأجرين أو بعضهم قد أقاموا طعنا فى قرار اللجنة وقضى بعدم قبوله لرفعه بعد الميعاد أو على غير ذى صفة أو حكم بيطلانه، أم لم يطعنوا فى القرار.

ولا يحول دون الإخطار أن يكون المستأجرون أو بعضهم قد قبلوا قرار اللجنة أو تنازلوا عن حقهم في الطعن(١).

 (١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن ص ١٧٧ وما بعدها. والمقصود بالمستأجر في حكم المادة هو المستأجر الأصلى دون المستأجر من الباطن، ولو كان الإيجار من الباطن بموافقة المالك المؤجر، لأن المستأجر من الباطن لايمثل المستأجر الأصلي.

ولايعد مستأجرا في هذا الصدد المستأجر لوحدة مفروشة، فهو بمثابة منتفع بالوحدة ويمنقولاتها في خلال مدة التعاقد.

والعلة فى إخطار جميع المستأجرين أن المنازعة فى أجرة الوحدة الخاصة بالطاعن قد يشرئب عليها إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة يخديد الأجرة، فيؤدى إدخال باقى المستأجرين فى الطعن إلى عدم اختلاف المراكز القانونية للمستأجرين جميعا، كما أنه يحول دون تعدد الطعون وتكرارها.

٣٦٨- جزاء عدم إخطار باقي المستا جرين:

إذا لم يقم قلم الكتاب بإخطار المستأجرين لباقى وحدات المبنى تعين على المحكمة تكليفه بإجرائه وذلك فى أية حالة تكون عليها الدعوى، فإذا كان باب المرافعة فيها قد أقفل فإنها تأمر بإعادة الدعوى للمرافعة لاتخاذ هذا الإجراء.

ويجوز لمن يباشر الطعن من المستأجرين التمسك أمام المحكمة بإجراء هذا الإخطار، لأن الإخطار من النظام العام لكون خصومة الأجرة غير قابلة المتجرئة(١).

وإذا لم يخطر أحد المستأجرين جاز له في أية حالة كانت عليها الدعوى ولو في الاستثناف أن يطلب قبوله منضما إلى مستأجر آخر.

وتذهب محكمة النقض إلى أن إذا كان بعض المستأجرين لم يختصموا

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية ص ١٧٦.

أمام محكمة أول درجة فى الطعن تعين على المحكمة تكليف قلم الكتاب باختصام من لم يتم اختصامه، ولايجوز لها أن تقضى برفض الطعن، لمجرد عدم اختصاصهم فيه من جانب الطاعن.

إذا قمضت بتاريخ ١٩٨٩/٥/٣ في الطعن رقم ٢٣٣٣ لسنة ٥٠٠... في صدد تطبق المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧... بأن:

وحيث أن النص في المادة ٥٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٩ ٤ لسنة ١٩٧٧ على أن ولكل من ذوى الشأن أن يطمن في القرار الصادر من لجة المنشآت الآبلة للسقوط.... وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية المقائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب (١) الحقوق بالطعن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن ... ، يدل على أن المشرع حرص على أن يكون ممثلا في خصومة الطعن، كل من الجهة الإدارية وملاك العقار الصادر بشأنه القرار وأصحاب الحقوق عليه باعتبار أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة فأوجب على قلم كتاب المحكمة إعلانهم وبالطعن الذي يقيمه أحد ذوى الشأن في القرار الصادر من اللجنة المختصة،

⁽۱) ويذهب مرقس جدا ص ۱۱٦ وما بعدها أنه لايصح أن يترتب على إغفال قلم الكتاب للإخطار المة بطلان، إذ لو شاء المشرع أن يعتبر إخطار التي المستأجرين إجراء جوهريا يترتب على إغفاله البطلان ما اكتفى بتكليف قلم الكتاب به ولاشترط لقبول الطعن قيام الطاعنين بهذا الإجراء. هذا فضلا عن أن المستأجر الذي لم ينظلم من تقدير الأجرة مع علمه باحتمال نظلم المللك منه ونظلم غيره من المستأجرين من التوزيع يعتبر واضيا بإجراء حكم القانون كما تطبقه الحكمة المختصة بنظر هذه التظلمات أيضا العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٠٠ الهامش، وقد عدل الدكتور سليمان مرقس عن رأيه السابق في الطبعة التاسعة الهامش، وقد عدل الدكتور سليمان مرقس عن رأيه السابق في الطبعة التاسعة المامش، وقد عدل الدكتور سليمان مرقس عن رأيه السابق في الطبعة التاسعة

بحيث إذا نقاعس عن اختصام بعضهم، وجب على الحكمة من تلقاء نفسها تكليف قلم الكتاب بإعلاتهم بهذا الطعن. ولأيجوز لها أن تقضي برقضه لمجرد عدم اختصامهم فيه من جانب الطاعن لما في ذلك من مخالفة لصريح النص الذي ناط بقلم الكتاب إعلان الأشخاص المشار إليهم. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن أقام دعواي ابتداء أمام محكمة أول درجة ُسنة ١٩٧٩ طعنا على القرار الصادر من اللجنة المختصة بإزالة الأدوار العليا من العقار محل النزاع مختصما فيه الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم ومورثة المطعون ضدهما الأولين.... رغم سبق تصرفها بالبيع لهما ولآخرين في حصتها البالغة ١٢ ط في هذا العقار بموجب عقد البيع المسجل في ١٩٧٢/٨/١٦ برقم ١/٥٤٥٨ القاهرة من قبل رفع الدعوى وصدور القرار محل الطعن وإذ صدر الحكم الابتدائي لصالح الطاعن فقد استأنفه المطعون ضدهما الأولان. بصفتها من بين ورثة المحكوم عليها... ولما تبين للمحكمة بطلان (....) المطعون فيه، على سند من قولها أن (المؤجرة مووثة المطعون ضدهما الأولين للمستأنف عليه الأول الطاعن ليس لها صلة بالعقار محل النزاع لبيعها نصيبها فتكون الدعوى على غير أساس ويتعين رفضها، وإذا كان مفاد هذا الذي ذهب إليه الحكم أنه اعتبر أن الدعوى قد رفعت على غير ذي صفة، وهو ما ينطوي على مخالفة لصريح نص القانون إذ كان لزاما على المحكمة وقد تصدت للموضوع لاستنفاد محكمة أول درجة ولايتها في الدعوى، وبين الها أن ملاك العقار لم يختصموا في الطعن المرقوع من المستأجر (الطاعن) أن تكلف قلم كتاب المحكمة بإعلانهم دون اعتداد بما وقع فيه الطاعن من خطأ باختصام المولة وهي ليست من ملاك العقار المذكور حتى إذا ما استقام شكل الدعوى بامحتصام باقى الأشخاص الواجب احتصامهم فيها على ما سلف بيانه، مضت المحكمة في نظر موضوع النزاع المطروح عليها، ولما كاد ذلك الخطأ الذي تردت فيه

المحكمة قــد حجبها عن نظر الموضوع بشأن حالة العقار، فإنه يتعين نقض الحكم لهذا السبب،

كما قضت باان:

والخصومة المتعلقة بأسس تخديد أجرة المبانى في ظل القانون 2 لسنة . ١٩٧٧ . عدم قابليتها للتجزئة . مؤداه . وجوب اختصام مالك المبنى ومستأجريه . مخالفة ذلك . أثره . لغير الخصم التمسك بعدم الاعتداد بالحكم الصادر فيها . علة ذلك . م ١ ٠ ١ إثبات ٤ .

(طعن رقم ۲۹۵۰ لسنة ۳۱ق جلسة ۱۹۹۲/۱/۱۲) (طعن رقم ۲۰۹۰ لسنة ۲۰۵۲ جلسة ۲۹۸۷/۰/۲۰ غير منشور)

٣٦٩- إخطار باقى المؤجرين للمبني بالطعن:

لم تنص المادة على وجوب إخطار باقى المؤجرين للمبنى بالطعن فى حالة إقامة الطمن من بعض المؤجرين فقط. إلا أن حكمة التشريع التى أوضحناها فيما تقدم توجب أن يكون الإدخال عاما بالنسبة لباقى المستأجرين وباقى المؤجرين على السواء.

وإزاء هذا النقص التشريمي فإنه يجدر بالمحكمة التي تنظر الطمن استعمال حقها المنصوص عليه في المادة ١١٨ مرافعات التي نقضي بأن للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بادخال من ترى إدخاله لمصلحة العدالة أو لإظهار الحقيقة، ويجوز هذا الإدخال ولو تم بعد الميعاد المحدد للطمن استنادا إلى أن خصومة تقدير الأجرة غير قابلة للتجزئة.

والمادة ١١٨ مرافعات لايعمل بها في الاستئناف حتى لايترتب على ذلك تفويت درجة من درجات التقاضى على الخصوم، وإنما يعمل في الاستئناف بنص الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ مرافعات التي تجرى على أنه إذا كان الحكم صادرا في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في

دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين جاز لمن فوت معاد الطمن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطمن فيه أثناء الطمن المرفوع في المعاد من أحد زملائه منضما إليه في طلباته فإن لم يفعلي أمرت المحكمة باختصامه في الطعن. وإذا رفع الطمن على أحد المحكوم عليهم في الميعاد وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبة إليهم.

٣٧٠- إعادة النظر في تقدير أجرة بأقي الوحدات:

يترتب على قبول الطعن أن تعيد المحكمة النظر في تقدير أجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه، فلا يقتصر البحث على أجرة الوحدة أو الوحدات التى رفع عنها الطمن. وعلة هذا الحكم أن القانون يعتبر الخصومة في تقدير القيمة الإيجارية في المبنى الواحد لا تقبل التجزئة ذلك أن هذا الخصومة تتعلل أولا وقبل تقدير هذه القيمة تقدير قيمة المبنى والأرض المقام عليها، ثم تقدير القيمة الإيجارية للمبنى بأكمله، ثم توزيمها على وحدات المبنى. ومن ثم فلا يجوز أن تختلف أجرة الواحدات المتمائلة فضلا عن أن قواعد تقدير الأجرة عما يتعلق بالنظام العام فيجب أن تتوحد المعاملة بالنسبة لكافة المؤجرين بخصوص يخديد الأجرة.

والحكم الوارد بالمادة نص عليــه لأول مــرة في القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (١٩٦٠).

وفي هذا قضت محكمة النقض باان:

١ - ومفاد المادة ١٣ من القانون رقم ٥ ٢ لسنة ١٩٦٩ أنها ألت بحكم جليد مؤداه أن إعادة النظر في تقدير الأجرة بناء على تظلم المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه وجوب تقدير المبنى جميعه وتوزيع القيمة الإيجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم، وإذ كانت أحكام القوانين لاتسرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها فإن الحكم المستحدث الذى قررته المادة آنفة الذكر لاينعطف على الماضى وتكون أحكام المستحدث الذى قررته المادة آنفة الذكر لاينعطف على الماضى وتكون أحكام

القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ التي رفع التظلم الحالي في ظل تطبيقها هي وحدها الواجبة التطبيق.

لما كان ما تقدم وكان الواقع في الدعوى أن لجنة تقدير القيمة الإيجارية أصدرت في ١٩٦٨/٩/١ قرارا تظلم منه الطاعنون من الثاني إلى الشالث وقصل فيه مجلس المراجعة بتاريخ ١٩٦٩/٥/١ وكان الطاعن الأول قد انقرد بعد ذلك بالتظلم من قرار اللجنة السابق في ١٩٦٩/٤/١ بتعالا لاعلانه به في تاريخ لاحق وصمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتاريخ المكرمة الابتدائية إذعانا للحكم الوقتي المقرر بالقانون الأرجيع لاتسبخ التذرع بأحكام المادة ١٣ منه ولاتبيع إعادة النظر فيما خلص إليه مجلس المراجعة من بأراجعة من قرار بصدد الطاعنين علم الأولى.

(طعن رقم ٣٤ لسنة ٤٣قي جلسة ١٩٧٩/٣/١٤)

ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ومنها حكم المادة ١٣ الذى استحدث قاعدة واحدة تقدير أجرة جميع وحدات المبنى نتيجة الطعن بالنسبة لإحداها لاتسرى على الدعوى الراهنة التى انفرد الطاعنون (الملاك) بإقامتها وتكون أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٦٧ - ١٩٦٣ الفانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٧ المائون في طلها هي وحدها واجبة التطبيق إلا أنه لما كان من المقرر - في ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧ - أن القرار الصادر في التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة، إذا تعلق بالقيمة الإيجارية للمبنى من يكون حجة على المائك والمستأجرين جميعا، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العلمن على قرار لجنة تقدير الأجرة الصادر بتاريخ ١٩٦٨ /١ ١٩٦٨ الموعد فيه إذ أيد حكم محكمة المرجة الأولى الذى قضى بزيادة القيمة الإيجارية للمبنى (عقار النواع) من مبلغ المهمى، عابي الذي علي مبلغ الميجيارية للمبنى (عقار النواع) من مبلغ ١٧٧,١٨٦ جنيه إلى مبلغ الإيجارية للمبنى (عقار النواع) من مبلغ عليه الانوان ويكون النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس».

(طعن رقم ٥٦٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٣- «إعادة النظر في تقدير اللجنة لأجرة وحدات المبني. شوطه. أن يعلمن أحد المستأجرين على تقدير اللجنة للوحدة التي يشغلها ضمن وحدات المبني. إفادة باقي المستأجرين الذين لم يطعنوا على قرار اللجنة من الحكم الصادر بتخفيض الأجرة. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۹۲ لسنة ٥١١ جلسة ١٩٨٨/٤/١٧ - غير منشور)

٤ - وقبول الطعن في قرار لجنة تخليد الأجوة. وجوب إعادة النظر في
 تقدير الأجرة لجميع وحدات المبنى التي شملها القوار المطعون فيه. ١٣٥ق.
 ٢٥ لسنة ١٩٦٩ع.

(طعن رقم ۲۳۳۰ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۲/۱/۲۳) (طعن رقم ۲۵۲ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۲/۱۱/۲۴) وإعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات على نحو ما سلف، يعتبر استثناء من مبدأ نسبية أثر الطمن المنصوص عليه فى المادة ١/٢١٨ مرافعات التي يجرى على أن وفيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التي ترفع من النيابة العامة لايفيد من الطعن إلا من رفعه ولايحتج به إلا على من رفع عليه.

(وانظر نقض طعن رقم ۱۷۰۹ لسنة ۶۹ق جلسسسة ۱۹۰۸ لسنة ۱۹۶ جلسسسة ۱۹۸۰/۱۲/۱۳ التثورين بيند ۷۲۲)

ويترتب على كون إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات استثناء من مبدأ نسبية أثر الطعن، أنه يجب عدم التوسع في تفسيره، وقصره فقط على مورد النص فيعمل به فقط في الطعن أمام المحكمة الابتدائية على قرار لجنة تحديد الأجرة لأن النص صريح في أنه ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة، ومن ثم فلا يسرى هذا الاستثناء على الطعن أمام محكمة الاستثناف في حكم المحكمة الابتدائية الصادر بتحديد الأجرة، وإنما تسرى على هذا الطعن القواعد العامة، ويطبق مبدأ نسبية أثر الطعن بحيث لا يفيد من الطعن إلا من رفعه (م ١١٧١٨ مرافعات).

٣٧١- شروط إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات:

يشترط لإعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات عملا بالفقرة الثانية من المادة ١٩ ما يأتي:

١ - أن يشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر
 خلاف الوحدة المطعون في تقديرها.

⁽¹⁾ العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٢ .

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ £/١٩٨١/٤/ في الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة ٤٤ق با"ن:

وإن النص في المادة ١٣ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - ووتكون قراوات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد، ويكون الطعن على هذه القراوات أمام الهكمة ... وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره ويترتب على قبول الطعن إعادة وبعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين، يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه الهكمة - أن إعادة النظر في تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون أبدة ...

٢ أن يحكم في موضوع الطعن بالقبول، أما إذا قضى في موضوع
 الطعن بالرفض، فإنه لامحل لإعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٠ في الطعن رقم ١٨٥٨ لسنة ٥١ق بــــان:

والنص في الفقرة الثانية من المادة 19 من القانون رقم 4 \$ لسنة 194٧ على أنه ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تخديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين يدل على أن مناط إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات ولو لم تكن محلا للطعن من ذوى الشأن أن يحكم في موضوع الطمن بالقبول، أما وقد انتهى الحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الطاعن فلامحل للتحدى بالنص سالف البيان هذا ومن المقرر أنه إذا التفت العاعن فلرمح على وذاع غير مؤثر في النتيجة التي انتهى إليها.... إلغ).

٣٧٧- الحكم الصادر في الطعن:

الحكم الذى يصدر فى الطعن تكون حجيته قاصرة على من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن(١).

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

١- ووحيث أن هذا النمى في غير محله لما هو مقرر فى قضاء هذه الهكمة أن للقضاء النهائى قوة الأمر المقضى فيمما يكون قد فصل فيه بين المخصوم ومتى حاز الحكم هذه القوة فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقمية لم يسبق إثارتها أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن شاغل الدور الأول العلوى بالعقار محل النزاع هو الذى أقام الدعوى 101 لسنة 19٨٠ مدنى الفيوم الابتدائية وذلك طعنا على القرار رقم ٣٦٨ سنة 19٨٠ الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط فيما قضى به من إزالة الدور الأول العلوى الذى يشغله ولم يختصم الطاعن الذى يشغل الدور الأورشى فى هذه الدعوى به كانت الخصومة

 (١) أبو الوفا في التمايق على النصوص الإجرائية ص ١٧٧ - وقارن تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة بمجلس الشعب عن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ جاء بها:

«وغنى عن البيان أنه وفقا للقواعد العامة لايجوز الإضرار بالمستأجر الذى لم يتم إخطاره فيفيد من الحكم شأنه شأن المستأجر الذى تم إخطاره، فضلا عما تكفله القواعد العامة من حق المستأجر الذى لم يتناوله الإخطار فى التمسك بالبطلان باعتبار أن الإخطار من الإجراءات الجوهرية، علاوة على حقه فى التعويض إن كان له محل» وقارن أيضا الطبعة السابقة من الكتاب ص111. مرددة بين المطعون ضده الأول وآخر غير الطاعن وبذلك لم تكن بين ذات الخصوم في الطعن الحالى - كسما أن موضوع ذلك النزاع يختلف عن موضوع النزاع المائل فالنزاع المسابق كان موضوعه القرار بالنسبة للدور العملوى من العقار أما النزاع المطروح فموضوعه القرار المخاص بالدور الأرضى ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه لايكون قد عاود المناقشة في النزاع السابق وبالتالى فإن الحكم المسابق لايحوز قوة الأمر المقضى ومن ثم فإن شروط الدفع تكون غير متوافرة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النمى يكون على غير أساس ه.

(طعن رقم ۸٥٩ أسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٧- ووحيث أنه بما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه، الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم الاتكون له الحجية إلا بين أطراف الخصومة التى صدر فيها، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم المصادر فى طعن المالك بهدم العقار فى حقهم على سند من أنهم قبلوا القرار الصاد بترميم العقار ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائيا، ورتب على ذلك سريان الحكم الصادر فى طعن المالك فى حقهم، فى حين أنهم لم يختصموا فى الحكم الصادر في طعن المالك فى حقهم، فى حين أنهم لم يختصموا فى هذا الطعن، فإنه يكون معيا بما يوجب نقضه.

وحيث أن هذا النمى سديد، ذلك أن النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات على أن دالأحكام التى حازت قوة الأمر المقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية، ولكن لاتكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا فى نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتتملق بذات الحق محلا وسبا، وتقضى المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسهاه . يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المحجية من تلقاء نفسهاه . يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولا يستطيع

الشخص الذي صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة في هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم في هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق الطاعنين طلبوا في صحيفة افتتاح دعواهم الحكم احتياطيا بعدم نفاذ الحكم الصادر في الاستئناف رقم ٢٥٤٥ سنة ٩٦ق القاهرة في حقهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح المطعون ضده الأول في الطعن الذي أقامه في القرار الذي أصدره حي غرب القاهرة بترميم العقار المملوك له، والذي اختصم فيه وزير الإسكان ومحافظ القاهرة ورئيس حي غرب القاهرة المطعون ضدهما الثاني والثالث- دون الطاعنين شاغلي العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لاتكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه، ولايغير من ذلك، أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم، إذ أن هذا القرار في صالحهم ولايلحق بهم أي ضرو، فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بقائه أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله، فلكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لا تخول دون اختصام الطاعنين في دعوى المالك- المطعون ضده- طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض، حتى يكون الحكم الصادر بالإزالة حجة عليهم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر بإزالة العقار في حق الطاعنين وهم ليسوا طرفا فيه على سند من أنهم قبلوا القرار الصادر بالترميم ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائيا، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون لمخالفته قاعدة حجية الأحكام، بما يوجب نقضه فيما قضى به في الطلب الاحتياطي والدعوى الفرعية دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن، .

(طعن رقم ۱٤۱۷ أسنة ۵۷ق جلسة ۲۸ يناير ۱۹۸۸ - غير منشور) ٣- دالنص في آلماده ۱۰۱ من قانون الإثبات- يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حجية الأحكام القضائية في المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا في الخصومة حقيقة أو حكما، ولايستطيع الشخص الذي صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيه وفقا للقواعد العامة القانونية المقررة في هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم في هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم تمسكوا بصحيفة الاستثناف لدى المحكمة المطعون في قضائها بأنهم لايحاجون بالحكم الصادر في الدعوى رقم ١٩٨٨ المنة بورسعيد واستثنافها رقم ١٥ السنة ٢٣٠ق الإسماعيلية، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن في الطعن الذي أقامه في قرار الترميم الصادر من حي الشرق يبورسعيد. واختصم فيه محافظ بورسعيد ورئيس حي الشرق بها دون المطعون ضدهم شاغلي العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بحكم الإزالة إذ لاتكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيهه .

(طعن رقم ۱۸۱۰ أسنة ٥٥٥ جأسة ١٩٩٠/١/٢٩-غير متشور)

3- (أ) - «النص في المادة ١٠١ من قانون الإنبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية في المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا في الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة في هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم في هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به».

(ب) - و إذ كان الثابت أن الطاعن طلب القضاء بسويان الحكم في الدعوى ٧٣٣٠ لسنة ١٩٨١ مدنى شمال القاهرة الابتدائية في حق الملعون ضدهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن في الطعن الذي أقامه في القرار الصادر من حي شمال القاهرة بترميم العقار المملوك له والذي

اختصم فيه محافظة القاهرة والجهة الإدارية القائمة على شعون التنظيم دون المطعون ضدهم شاغلى العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لاتكون الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه، ولا يغير من ذلك أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم إذ أن هذا القرار في صالحهم ولايلحق بهم أى ضرر فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بنائه، أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله فلكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لاتخول دون اختصام المطعون ضدهم في دعوى الملاك الطاعن طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض حتى يكون الحكم بالإزالة حجة عليهم».

(طعن رقم ۳۸۸ لسنة ٥٥٥ جلسة ١٩٩٠/١١/١٢- غير منشور)

٥- (أ) - وإذا كان القرار الهندسي الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قرار عيني يتعلق بذاتية المقار المبادر في شأته إلا أن مفاد النص في المدور عني على المدور المدور القضائية في المدور المدورة لاتقوم إلا بين من كان طرفا في الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذي صدر لمسلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد المقانونية المقررة في هذا الشأن، ويجوز لفير الخصم في هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به.

(ب) - وإذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين لم يكونوا خصوما في الحكم الصادر في الدعوى زقم ... لسنة ١٩٧٨ مدنى قنا الابتدائية - بتأييد المحكم الصادر ضد مستأجرين آخرين القرار الهندسي المذكور لتعلقه بقرار عيني - والصادر ضد مستأجرين آخرين فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم في قضائه بحجية هذا الحكم الإنه يكون أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ۲۳۷۲ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢١)

٦- داعتداد الحكم المطمون فيه بحجية الحكم الصادر بإزالة المقار في
 حق الطاعن والذي لم يكن طرفا فيه. خطأ. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۶۰ لسنة ۱۷ه جلسة ۱۹۹۲/۹/۱۷)

والمستفاد من قضاء محكمة النقض أن قاعدة «إن الطاعن لايضار بطعنه» تسرى عند الحكم في الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة (١)، وأنه يشترط

(١) وفي هذا الرأى في الفقه أحمد أبو الوفا ص ١٦٥، ويذهب إلى أن محكمة النقض وإن كانت قد قضت بوجوب انباع قاعدة الربط الحكمي (المنصوص عليها في القانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٥٨) ولو ترتب على ذلك زيادة الأرباح عما قدرته مأمورية ألضرائب، مادام أن هذا هو التطبيق الصحيح للقانون، ولامحل لإعمال قاعدة إن الطاعن لايضار بطعنه (نقض ١٩٧٣/١٢/٣٠ السنة ٢٤ ص ١٤٠٧، نقض ١٩٦١/١١/١٥ السنة ١٩ص ١٧٦)، إلا أنه لايجوز قياس هذا القضاء على خصومة تقدير الأجرة، لأن قانون المساكن لايخل بالمبادىء العامة في التقاضي الواردة في قانون المرافعات ولامحل للخروج على هذا المبدأ إلا بنص خاص، وقد ذهب رأى آخر أيدته بعض الأحكام، عكس ذلك فيرى الدكتور عبد الناصر المطار أنه يجوز أن يضار الطاعن بطعنه خلافا للقاعدة في قانون المرافعات، وتبرير ذلك أن قاعدة ألا يضار الطاعن بطعنه قاعدة عامة يعمل بها إذا لم يكن هناك حكم خاص ينال منها، وقد أتى المشرع في نص المادة ١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يحكم خاص يتعارض مع هذه القاعدة عندما نص فيه على أنه يترتب على قبول الطعن إعادة النظر في أجرة جميع وحدات المبنى مع اعتبار المحكم الصادر في هذا لاشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين وبالتالي يقدم العمل بهذا الحكم الخاص على العمل بالحكم العام، ويؤيد هذا الاستدلال أن المشرع وضع قواعد معينة لحساب الأجرة على أساس نسبة معينة من قيمة الأرض والمباني، وكل أجرة تتحدد في هذا النطاق يفترض المشرع أنها عادلة، سواء حددتها لجنة تحديد الأجرة أم حديثها المحكمة عند إعادة النظر في قرار اللجنة، لأن الأجرة في الحالتين تقدر في حدود القانون. وبغير العمل بالزيادة أو الخفض يتعطل العمل بالنصوص التي تحدد الأجرة بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباتى، لأن هذه الزيادة وذلك الخفض يؤثر في هذه النسبة فلاتكون الأجرة محددة وفقا للقانون (شرح أحكام الإيجارُ صُ ٢٦٩ أيضًا من هذا الرأى مرقس جــًا ص٦١٨- استثناف القاهرة في ١١/٣٠ الدعوى ٤٣٤٠ لسنة ٩٤ق).

لاستفادة المستأجرين ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الأجرة بتخفيض الأجرة عما حددته اللجنة، أن يكون هناك طعنا من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التي يشغلها ضمن وحدات المبنى التي شملها القرار. فقد ورد بقضاء المحكمة ما يأتى:

1 – «النص في المادة ١٣ من القانون وقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبي على واقعة الدعوى وتكون قرارات لجان تخديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطمن عليها في الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة ... وعلى قلم الكتاب أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة، ويترتب على قبول الطبن إعادة النظر في المبنى أجرة باقي الوحدات التي شملها القرار المطعون عليه، ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن مازما لكل من المالك والمستأجرين، يدل وعلى ما يون به قضاء هذه المحكمة – على أن تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون الإ إذا اشتمل قرار اللجنة المطعون فيه على تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون الوحدة المطعون على تقديرها، وعلى أن المشرع أوجب في هذه الحالة استثناء الحكم لمصلحه الطاعن، إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات ولو لم تكن محلا للطعن من ذوى الشأن، مما مؤداه أن المستأجر لايضار بطعنه إلا إذا تكن محلا للطعن من ذوى الشأن، مما مؤداه أن المستأجر لايضار بطعنه إلا إذا تكن الطعن منصبا على توزيع الأجرة الإجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طمن عليها أن مذى أن من منا المناء ألله أن من عليها في المادة المنفرة المناه المناء أخرة الأجرة الإجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على تلك الأجرة وكان المناث قد طمن عليها أنه أنه من منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طمن عليها أنه أنه من منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طمن عليها أنه أنه من منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طمن عليها أنه أنه من منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طمن عليها أنه أنه أنه من منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طمن عليها أنها أنه كمن منصبا على تلك المحروب وكان المالك قد طمن عليها أنها أنتما أنه المناء المعروب المناء المنا

⁽١) وأغلب الظن أنه وقع خطأ مادى أو مطبعى فى لفظ (عليها) وأن صحته (عليهما) لأنه يغير ذلك لايستقيم الحكم ويضحى مناقضا لنص المادة ١٣ من القانون وقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٩ من القانون وقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ . ذلك أنه لو افترضنا صحة كلمة (عليها) فإنها ستنصرف لفويا إلى حالة طعن المالك والمستأخر معا على تقدير الأجرة الإحمالية للمبنى، ويكون مهوم الحكم أنه إدا طعى المستأجر وحده على توزيع الأجرة الإجمالية على عد

هاتين الحالتين يعاد النظر في تقدير الأجرة، ويكون الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين إعمالا لنص المادة ١٣ آنفة البيان.... الغة.

(طعن رقم ۱۷۰۹ استة ٤٩ في جلسة ۱۹۸۰/۱۲/۱۳)

٧ - «النص فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٠ اسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - ووتكون قرارات لجان تخديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة. أن يخطر جميع القرارات أمام المحكمة. أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحلدة لنظره ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه، ويعتبر الحكم المصادر فى هذا الشأن مازما لكل من المالك والمستأجرين عدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن إعادة النظر في تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقدير الإيجارات بتخفيض يستفيد المستأجرون عن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الإيجارات بتخفيض يستفيد المستأجرون عن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الإيجارات بتخفيض

صوحات المبنى فإنه يجوز أن يضار بطعه، وأنه يجب في هذه الحالة إعادة توزيع الأجرة على وحدات المبنى، مع أن نص المادة المشار إليها اشترط لإعادة تقدير أجرة باقى وحدات المبنى أن تكون محكمة الطعن على قرار لجنة تخديد الأجرة قد قضت بقبول الطعن، ولو قصد النص إعادة تقدير أجرة وحدات المبنى في جميع الأحوال، لما قبد إعادة المقدير بوجوب الحكم في الطعن لمسلحة الطاعن، والقيد الذي أورده الشارع على إعادة تقدير أجرة وحدات المبنى غم أن إعادة التقدير في جميع الأحوال على إعادة تقدير أجرة وحدات المبنى رغم أن إعادة التقدير في جميع الأحوال المعامن المعامن المعامن المعامن المعامنة وهي قاعدة أصيلة الشارع على عدم المساس بقاعدة أن الطاعن لايضار بطعنه وهي قاعدة أصيلة في توزيع الأجرة بين مستأجرى المبنى الواحد، يفسر يحرص في قانون المرافعات.

الأجرة عما حددته اللجنة، يجب أن يكون هناك طعنا من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التي يشغلها ضمن وحدات المبني التي شملها القرار، مما رأى معه المشرع مراعاة لعدالة توزيع الأجرة الكلية على وحدات المبنى، اعتبار الحكم ملزما لكل من المالك والمستأجرين. وذلك خلافا للقاعدة العامة في قانون المرافعات التي تقضى بألا يضار الطاعن من طعنه وألا يستفيد من الطعن إلا من رفعه، بما مؤداه أن المالك لايضار بطعنه إذا كان طعنه منصبا على تقدير الأجرة الكلية للمبنى ولم يطعن أحد من المستأجرين على قرار اللجنة، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة بصفتها المالكة لعقار النزاع هي وحدها التي طعنت على قرار لجنة تقدير الإيجارات ولم يطعن أحد من المستأجرين المطعون عليهم على هذا القرار فأصبح نهائيا بالنسبة لهم، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتخفيض الأجرة التي حددتها اللجنة لهم، فإنه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الإيجارات لصالح المطعون عليهم الذين لم يطعن أحد منهم عليه وخالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التي تنص على أنه لايفيد من الطعن إلا من رفعه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن (١).

> (طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٤/٤) (أنظر بالنسبة للاستثناف بند ٣٨٦).

⁽١) كما قضت المحكمة بأن:

وإذا كان الطاعنان- المستأجران- قد طعنا على قرار لجة تقدير الإيجارات الذي حدد أجرة كل من شقتى النزاع بمبلغ ٤ ج و١٦٦ مليم وطلبا تخفيضها، ولم يطمن عليه المطمون ضده- المالك- فأصبع نهائيا بالنسبة له، وكان الحكم الابتدائي قبضى بتخفيض الأجرة إلى مبلغ ٣ ج و٢٧ مليم لصالح الطاعنين فاستأنفه المطمون ضده طالبا إلشاءه لبطلانه، قبإن الحكم المطمون فيه إذ بجاوز=

كما قضت محكمة النقض باأن:

وطعن المالك وحده على تقدير اللجنة للأجرة الكلية للمبنى القضاء بإعادة توزيع الأجرة على وحدات العقار دون مساس بإجمالي القيمة الإيجارية. لا يعد إضرارا بمصلحة المالك الطاعن،

(طعن رقم ۱۲۳۱ لسنة ٥٦ق جلسة ١٢٣٨/١٩٨٩)

ومقتضى إلزام الحكم الصادر فى الطعن لكل من المالك والستأجرين أن يعتبر هذا الحكم ملزما لكل من يملك المبنى، سواد أكان هو المالك للمين المؤجرة عند صدور قرار اللجنة أو عند صدور الحكم فى الطعن أو ممن سيملك العين المؤجرة بعد ذلك، وهو منزم أيضا لكل من يستأجر وحدات المبنى سواء أكان من المستأجرين عند صدور قرار اللجنة أم كان من مستأجريها بعد ذلك طالما كانت وحدات المبنى مؤجرة عند صدور قرار

ولذلك يوصف تخديد الأجرة بأنه تحديد عيني لأن الالتزام به لايقتصر على طرفي الخصومة المتعلقة به.

(راجع نقض ۱۹۸۸/٦/۲۷ المنشسورين يبند (راجع

ومن ثم فإنه إذا بيعت العين أثناء اتخاذ الإجراءات المقررة لتقدير أجرتها،

⁼ الأجرة التى حددتها اللجنة ورفعها من ٤ ج و٦٦٦ مليم إلى ٥ ج و٨٣٠ مليم فإنى ٥ ج و٨٣٠ مليم فإنه يكون قد علل قرار لجنة تقدير الإيجارات لصالح المطمون ضده الذى لم يطمن عليه وخالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التى تنص على أنه لايفيد من الطين إلا من رفعه.

مرقس جـ١ ص ٦١٩ وما بعدها- العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٠ وما بعدها.

وجب على المستأجرين إخطار المشترى بقرار اللجنة بإعلان على يد محضر حتى تسرى حجيته في مواجهته. وإذا تم البيع أثناء نظر خصومة الطمن أمام المحكمة الابتدائية وجب اختصامه فيها كخلف خاص للبائع بوباعتباره صاحب الصفة في استكمال الإجراءات في مواجهته ولو بدأت في مواجهة ملفه، كذلك يجب اختصامه في الاستئناف إذا تم البيع أثناء نظره ولو كان الذي استأنف الحكم هو سلفه، أو كان هذا الأخير هو المستأنف عليه. وذلك حتى يصدر الحكم في الاستئناف في مواجهة المشترى وهو صاحب الصفة الوحيد في هذا الضدد، وألا تكون الخصومة قد انقطعت بسبب زوال الضفة عملا بالمادة ١٣٠٠ مرافعات (١٠).

وقد قضت محكمة النقض باأن:

إذا كان الحكم المطمون فيه – اعتد بأجرة العين التي حددها الحكم الصادر في الدعوى – المرددة بين المستأجر والمالك السابق – باعتبارها الأجرة القانونية للعين والمحددة بحكم نهائي قبل المالك السابق، دون الأجرة الاتفاقية الواردة بمقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطمون عليه وذلك لزيادتها عن الأجرة القانونية، وكان الحكم على ما أفصح في أسبابه لم يعول على أن للحكم الصادر في الدعوى آنفة الذكر حجية على الطاعن – لانتقال ملكية العين إليه قبل صدور حكم تخديد الأجرة دون أن يمثل فيها – ولم يقم قضاءه على هذا الأساس، وإنما اتخذ نما جاء به دليلا على الأجرة القانونية للمين، فإن ما ينعى به الطاعن في هذا الصدد – من الاعتداد بحجية حكم غديد الأجرة قبله – لايصادف محلا من قضاء الحكمه.

(طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٤٥ جلسة ١٩٧٧/١/٥)

⁽١)أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٧.

٣٧٣- شم طعن المالك إلى طعن المستا جر يفقد الطعنين استقلالهما:

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٢/١١/٢٩ فى الطعن رقم ٩٢ لسنة ٨٤ق بأن:

«إقامة المطعون ضده (المؤجر) دعوى طعنا على قرار لجنة تقدير الأجرة للحكم أصليا بإلغائه لعدم اختصاص اللجنة واحتياطيا بتعديل تقديرها أجرة الوحدات التى شملها القرار إلى زيادتها. وإقامة الطاعن الثانى (المستأجر) دعوى طعنا على ذات القرار بطلب تعديله بالتخفيض وإذ قررت محكمة أول درجة ضم الدعويين ليصدر فيهما حكم واحد فإنهما بهذا الضم يندمجان وتفقد كل منهما استقلالها لوحدة القرار محل الطعنين فضلا عن اتخادهما سببا وخصوما».

(ذات الميدأ طمن رقم ٨٢٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٠/١١/٦)

٣٧٤- لايجوز الاتفاق بين الطرفين على ارتضاء الاجرة التي حددتها
 اللجنة. بعد صدور الحكم في الطعن على قرارها وقبل صيرورته
 نهائيا.

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض في حكم حديث لها صادر بتاريخ ١٩٨٤/٥/٣٠ في الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٤٩ ق ذهبت فيه إلى أنه: ومن المقرر وفقا لنص المادة ١٩ ١ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه يترتب على قبول الطعن في قرار لجنة تقدير الإيجارات إعادة النظر في تقدير الأجرة وأن الحكم الصادر في الطعن يعتبر ملزما لكل من المالك والمستأجرين فإن مؤدى ذلك أن الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى بتحديد أجرة عين النزاع – وقد صدر صحيحا على ما سلف بيانه – يكون ملزما لكل من الطرفين، ولايجوز لهما بعد صدوره وأثناء نظر الطعن فيه بالاستئناف الاتفاق على ارتضائهما الأجرة بعد صدوره وأثناء نظر الطعن فيه بالاستئناف الاتفاق على ارتضائهما الأجرة

التى قدرتها اللجنة، رغم أنها تقل عن الأجرة التى حددها الحكم الابتدائى لأن مؤدى هذا الاتفاق خضوع تخديد أجرة العين لإرادتهما بمنأى عن الأسس التى حددها المشرع لتقدير الأجرة القانونية وهو ما يخالف النظام العام، إنما يجوز لهما بعد الفصل فى الطعن وصيرورة الحكم بتحديد الأجرة نهائياً الاتفاق على أجرة أقل باعتبار أن هذا الاتفاق يكون قاصرا عليهما ولايمس التحديد القانوني لأجرة العين».

٣٧٥- المحكمة الابتدائية ليست جمة تقدير للا جرة ابتداء:

المحكمة الابتدائية جهة طعن في قرارات لجان تخديد الأجرة، إنما ليس لها تقدير الأجرة ابتداء، وبالتالي لايجوز للمحكمة أن تتصدى لتقدير أجرة غرفة مثلا لم تقدر اللجنة أجرتها.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

١-- ولجان تخديد الأجرة. اختصاصها بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المحكمة الابتدائية جهة طعن في قرارات تلك اللجان ليس لها تقدير الأجرة ابتداء. المادتان ٨، ١٣٥ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. مؤداه. إغفال اللجنة تقدير أجرة حجرة السطح. عدم تصدى الحكم المطمون فيه لذلك صحيحه.

(طعن رقم ۸۷۸ أسنة ٥٠٠ جلسة ١٩٨٧/٣/٢٠- غير منشور)

 ٢- ولجان تخديد الأجرة. اختصاصها بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المحكمة الابتدائية جهة طعن في قرارات تلك اللجان. ليس لها تقدير الأجرة ابتداء. المادتان ٨، ١٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(طمن رقم ٢٠٧٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧-غير منشور) ٣-- دتقدير الأجرة طبقا للقانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المحكمة الابتدائية تعد جهة طعن في قرارات لجان تخديد الأجرة. لاحق لهما في تقدير الأجرة ابتداء ومثال في إيجاره.

(طعن رقم ۲۰۸۷ لسنة ۲۲ق جلسة ۲۰۸۸(۱۹۹۵)

٣٧٦- العبرة بالطلبات الختامية في الطعن علي تقدير الاجرة:

المقرر أن العبرة فى طلبات الخصوم بالطلبات الختامية لا بالسابقة عليها. فيجوز إذن للمدعى أن يعدل طلباته الواردة بصحيفة الدعوى بالطريق الذى رسمه قانون المرافعات. ويسرى ذلك على دعاوى الطعن على قرارات لجان يخديد الأجهة.

وفي هذا قضت محكمة النقض با"ن:

ددعاوى الطعن على قرارات لجان مخليد الأجرة. طبيعتها. جواز تعديل الطلبات فيها بالطرق المقررة قانونا . العبرة بالطلبات الختامية وليس فقط بما ورد بالصحيفة.

(طعن رقم ۱۹۲۷ لسنة ۵۰ جلسة ۱۹۸۷/۱۲/۲۶ - غير منشور)

٣٧٧- مدي سريان نص المادة ١٩ علي الآماكن التي تخضع في تقدير (جرتما للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

أوضحنا سلفا أن تخديد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبح موضوعا قابلا للتجزئة. وأنه إذا لم يطعن أحد المستأجرين في الميعاد القانوني على تخديد المالك لأجرة وحدته أمام لجنة تخديد الأجرة. أصبحت الأجرة المحددة لوحدته نهائية ولا يجوز للجنة تخديد الأجرة إعادة النظر في هذه الأجرة وهي بصدد نظر الطعن المرقوع إليها من مستأجر آخر.

وإذا طعن على قرار لجنة تقدير الأجرة أمام المحكمة الابتدائية فإنه يجب

على قلم الكتاب إخطار الخصوم الذين طعنوا على الأجرة التي حددها المالك، بالطعن وبالجلسة المحددة، أما من لم يطعن من المستأجرين على الأجرة التي حددها المالك، فهو لا يملك الطعن على قرار لجنة تخديد الأجرة بناء على طعن غيره، ومن باب أولى لا يجب إخطاره بالطعن (١).

وتقتصر المحكمة عند قبول الطعن على إعادة النظر في أجرة الوحدات التي طعن في تقدير أجرتها أمام اللجنة، ولايعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجر إلا بالنسبة لهذه الوحدات(٢).

(قارن بالنسبة للوضع في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بند٣٧٠).

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

1- وإذ كان نص المادة الخامسة من القانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٧١ وكالاهما لاحقا لنص المادة ٢/١٩ من القانون وقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكالاهما لاحقارض مع الآخو في أحكامه ومن ثم يعتبر ما ورد في القانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و فيما يتعلق بالأماكن التي تسرى عليها أحكامه ناسخا لما ورد ينص المادة ٢/١٩ من القانون وقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يترتب على ذلك أن تخديد الأجرة في ظل القانون وقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبح موضوعا قابلا للتجزئة ويخضع الطعن في الأحكام الصادرة وفقا لأحكام القواعد المامة المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية ومن ثم تخضع لمبدأ نسبية الأرائم المترتب على إجراءات المرافعات وقوامه ألا يفيد من هذه الإجراءات إلا من باشرها».

(طمن رقم ۷۷۷ لسنة ۵۳ق جلسة ۱۹۹۳/۱۰/۲۵)

 ⁽١) أحمد أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية ص ٣٧ - وقارن الطبعة الأولى من الكتاب ص ٣٢٢.

⁽٢) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٩ وما بعدها.

٢ - د وحيث إن هذا النعي في شقة الأول سديد ذلك أن ترك الخصومة يترتب علبه وفقا للمادة ١٤٣ من قانون المرافعات إلغاء جميع إجراءاتها بما في ذلك صحيفة الدعوي ويعود الخصوم إلى الحالة التي كانوا عليها قبل رفع الدعوى ويعتبر المدعى عليه الذي قضي بإثبات تنازل المدعى عن مخاصمته خارجاً عن نطاق الخصومة- ويتحدد نطاق الخصومة في الاستئناف وفقاً للماد: ٢٣٣ من قانون المرافعات بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكمة أول درجة والمناط في تخديد الخصم هو بتوجيه الطلبات إليه في الدعوى. لما كان ذلك وكان المطعون ضده الأول قد قرر بترك الخصومة أمام محكمة أول درجة بالنسبة للطاعنين من الثالث إلى الثامن ومستأجرين آخرين، فإن مفاد ذلك أن يصبح هؤلاء المستأجرين خارجين عن نطاق الخصومة أمام محكمة أول درجة ولم توجه إليهم ثمة طلبات ولايصح اختصامهم أمام محكمة الاستئناف ويضحى الاستئناف المقام ضد الطاعنين من الثالث إلى الثامن غير مقبول، ولامحل للقول بصحة اختصامهم أمام محكمة الاستئناف مع باقي المستأجرين بمقولة أن خصومة تقدير الأجرة عيية وليست شخصية بما يستتبع ضرورة اختصام جميع المستأجرين حتى يكون الحكم في النزاع واحدا بالنسبة لهم جميعاً، ذلك أن المواد الخاصة بتفدير أجرة الوحدات السكنية والطعن عليها بالنسبة للمباني المنشأة في ظل أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع الماثل لم يوجب المشرع فبها إلزام قلم الكتاب بإخطار جميع مستأجري الوحدات في حالة تظلم المالك أو أحد المستأجرين من قرار لجان تخديد الأجرة كما لم ينص المشرع على أن قبول مثل هذا التظلم يترتب عليه إعاده النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات التي شملها قرار اللجنة ولايقتصر ذلك على الوحدة التي أقيم التظلم بشأنها كما هو الحال في نص المادة ۱۳ من القانون ۲۰ لسنة ۱۹۲۹ و المادة ۱۹ من القانون ۲۰ لسنة ۱۹۲۷ و المادة ۱۹ من الخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة أصبحت في ظل القانون رقم ۱۳۲۱ لسنة ۱۹۸۱ قابلة للتجزئة فلايجوز لحكمة الطعن التصدى لتقدير أجرة الوحدات التي لم يرفع طعن بشأنها وبالتالي فإن قبول ترك الخصومة بالنسبة لأحد المستأجرين يترقب عليه اعتباره خارجاً عن نطاق الخصومة ولايقبل اختصامه أمام محكمة الاستثناف ويعتبر الاستثناف قبله غير مقبول.....إلغ»

(طمن رقم ۱۱۸ه لسنة ۲۳ق جلسة ۱۹۹۰/۱/۱۲)

مادة (۲۰)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز الطمن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة ١٨ إلا لخطأ في تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك يصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضع يها أسماء الخمسوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطمون عليه وأوجه الطعن.

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن.

القانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱

- نصت المادة الخامسة منه في فقرتها الثالثة على عدم سريان هذه المادة على الطمون في القرارات الصادرة من لجان تقدير الأجرة بالنسبة للأماكن الخاضعة له في تقدير أجرتها، إنما تسرى على هذه الطمن المادة ٢/٥ . ٣.

مادة (٥/٢,٣)

قانون رقم ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱

٢- ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام الهكمة الابتدائية.. إلغ.

٣- ولاتسرى على هذه الطمون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون
 رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

الشرح

(ولاً: حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٣٧٨- الخصوم في الطعن:

يرفع الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة، من المالك أو المستأجر أمام محكمة الاستئناف إنما لايجوز للمالك أو المستأجر الذي لم يخطر بالطمن أمام المحكمة الابتدائية الطعن في الحكم بطريق الاستئناف لأنه لم يكن طرفا في الخصومة.

ولما كانت منازعة تقدير الأجرة في ظل القانون رقم 9 كلسنة ١٩٧٧ مرافعات، لاتقبل التجزئة على نحو ما تقدم، فإنه يتمين إعمال المادة ١٢٧٨ مرافعات، فيكون لمن فوت ميماد الطمن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطمن فيه أثناء نظر الطمن المرفوع في الميعاد من أحد زملائه منضما إليه في طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه في الطمن. وإذا رفع الطمن على أحد المحكوم لهم في الميماد وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبة لهم (١).

٣٧٩- قصر الاستئناف على وجود خطاا في تطبيق القانون:

نصت المادة في فقرتها الأولى على أنه لايجوز الطعن بالاستثناف في

⁽١) عكس ذلك استئناف القاهرة في ١٩٧٤/٣/٧ - ٩٥٥- إذ ذهبت المحكمة إلى أنه ليس مي نصوص هذا القانون ما يشير إلى أن المشرع قصد أن يجعل من موضوع الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة بدليل أنه لم يوجب المتصام جميع المستأجرين إلا في المرحلة الابتدائية في الدعوى فقط. أما في الاستثناف فقد ترك الأمر للقواعد العامة ويؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ١٤ من القانون ذاته على أنه وإذا لم تكن العين مؤجرة... دون باقى وحدات المبنى، وهذا قاطع في الدلالة على أن المشرع لم يشأ أن يجمل موضوع هذه الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة.

الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن في خصومة تقدير الأجرة إلا لخطأ في تطبيق القانون.

وكان استئناف الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن في ظل القسانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخضع للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، فكان يجوز استثنافه لأى سبب موضوعي أو قانوني، وقد عاد المشرع إلى هذا القواعد العامة ثانية - كما سنرى - في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد تغيا المشرع من الحكم المذكور التعجيل بإنهاء خصومة تحديد الأجرة استقرارا للعلاقة بين المالك والمستأجر، وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الشأن ما يلي:

وولأن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التي سبقت الإشارة إليها وهي التقدير المبدئي مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة، وما قد يصدر عن الهيئة المختصة بالطعن في حالة التقدم إليها به لذلك فقد نصت المادة (٢١ من المشرع) (والتي أصبحت برقم ٢٠) على أنه لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من الهيئة المختصة إلا لخطأ في تطبيق القانون وفي هذه الحالة يكون الطعن أمام محكمة الاستفاف خلال الموعد ووفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة».

وقد قضت محكمة النقض باأن

١-«النص في المادنين ٢٠، ٢٠، من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في أن شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يدل على أن المشرع رأى لمصلحة قدرها الاكتفاء في المنازعة في تخديد القيمة الإيجارية بأن تمر بمرحلة الطعن في قرار لجنة التقدير أمام المحكمة الابتدائية ولم يروجها للطعن في الحكم الذي تصدره تلك المحكمة بالاستثناف إلا للخطأ

في تطبيق القانون– واعتبر الحكم الذي تصدره محكمة الاستثناف باتا غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن.

(طعن رقم ۱۷۶۵ لسنة ٥١٥ جلسة ١٩٨٦/٢/١٧)

(ذات الميدأ طمن رقم ١٥٧ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

٢ – وأحكام المحاكم الابتدائية في الطعون على قرارات تحديد الأجرة. الطعن عليها بالاستثناف. حالاته. أحكام المحكمة الاستثنافية فيها. باتة. عدم جواز الطعن عليها بأى وجه من أوجه الطعن. المادتان ١٨، ٢٠ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. إقامة الدعوى إبان سربان القانون المذكور أثره. عدم خضوعها للقانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم ٣٤٢٦ أسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣)

٣٨٠- المقصود بالخطا في تطبيق القانون:

نظرا لأن المادة ٢٤٨ مرافعات قد أجازت للخصوم أن يطهنوا أمام محكمة النقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستثناف في عدة حالات من بينها الخطأ في تطبيق القانون، وهي:

 إذا كان الحكم المطمون فيه مبنيا على مخالفة للقانون أو خطأ في تطبيقه أو في تأويله.

٢-إذا وقع بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم.

فقد تصور البعض أن الطعن في الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية بالاستئناف يقتصر على حالة واحدة من الحالات الواردة بالمادة ١٤٨ مرافعات وهي حالة الخطأ في تطبيق القانون، دون الحالات الأخرى الواردة بالمادة (١٦).

وعندنا أن الحالات المتصوص عليها في المادة ٢٤٨ مرافعات هي جميها في حقيقة الأمر صور للخطأ في تطبيق القانون، فليست مخالفة القانون أو الخطأ في تأويله أو بطلان الحكم أو البطلان في الإجراءات الذي يؤثر في الحكم سوى مظاهر للخطأ في تطبيق القانون (١١) ويضاف إلى ذلك أن المشرع وإن تغيا من نص الفقرة الأولى من المادة ٢٠ التعجيل بإنهاء خصومة تخديد الأجرة استقرارا للملاقة بين المالك والمستأجر وذلك بحرمان الطرفين من الطعن بالنقض في الحكم الاستثنافي الذي يصدر فيها، فلا يتصور أنه قصد التضييق في أسباب الاستثنافي الذي عادى للطمن إلى الحد الذي يجعله قاصرا على صورة واحدة من الصور المشار إليها في المادة ٢٤٨ مرافعات والتي تصلح سببا للطعن بالنقض وهو طريق غير عادى للطمن.

ونرى أنه يندرج ضمن الخطأ في تطبيق القانون أيضا الذى يجوز أن يكون سببا للاستثناف، فصل الحكم في نزاع خلافا لحكم سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى وهي إحدى حالات الطعن بالنقض المنصوص عليها في المادة ٢٤٩ مرافعات (٢) ونعرض فيما يلى بشيء من التفصيل للحالات المنصوص عليها في الماد ٢٤٨ مرافعات والتي خلصنا إلى اعتبارها صورا للخطأ في تطبيق القانون المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة ٢٠٠.

⁽١) من هذا الرأى أبر الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٧ وما بعدها- وفي هذا المحنى في مؤلفه التعليق على نصوص قانون المرافعات الطبعة الثانية ١٩٧٥ ص ٣٣٥- العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٦٥- قرب الدكتور فتحي والى الوسيط في قانون القضاء المدنى سنة ١٩٨٠ ص ١٩٨٨ الهامش.

 ⁽۲) من هذا الرأى أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ۲۰۷ وما بعدها.

١ - مخالفة القانون:

هي إنكار وجود قاعدة قانونية موجودة، أو تأكيد وجود قاعدة قانونية لاوجود لها.

٧- اغطأ في تطبيق القانون:

هو تطبيق قاعدة قانونية على واقعة لاننطبق عليها، أو تطبيقها عليها على نحو يؤدى إلى نتائج قانونية مخالفة لتلك التي يريدها القانون أو برفض تطبيقها على واقمة تنطبق عليها

٣- الحطأ في تأويل القانون:

هو الخطأ الذي يقع فيه القاضى عند تفسيره نصا من النصوص القانونية الغامضة.

4- بطلان الحكم:

قد يتعلق بطلان الحكم بالحكم كنشاط. كما لو صدر الحكم عن هيئة خولف القانون بشأن تكوينها(١).

وقد يتملق بالحكم كورقة مكتوبة، كما إذا لم يوقع القاضي الذي أصدر الحكم عليه أو عدم بيان أسباب الحكم.

وقد يتعلق بالحكم كقرار يمنح الحماية، كما إذا تضمن الحكم قرارا غير مفهوم أو غير محدد.

٥- بطلان الإجراءات المؤثر في الحكم:

قد يكون بطلان الإجراءات عيبا موضوعيا مثل ما يتعلق بأهلية الخصوم أو تمثيلهم في الخصومة.

(١) نقض طعن رقم ٢٢١ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٨.

وقد يكون عيبا شكليا مثل عدم اشتمال صحيفة الدعوى على البيانات التي يجب توافرها.

٣٨١- شمول الخطا في تطبيق القانون كل قاعدة قانونية عامة واجبة التطبيق:

لايقتصر الخطأ في تطبيق القانون الذي يجيز الاستثناف على الخطأ في تطبيق قانون إيجار الأماكن فقط، وإنما يشمل الخطأ في تطبيق كل قاعدة قانونية عامة واجبة التطبيق بواسطة المحكمة التي يطمن في حكمها(١١).

وقد أوضحت ذَّلك محكمة استئناف طنطا في حكمها الصادر بجلسة ٢٢ يناير ١٩٨٠ في الاستثناف رقم ١٢٩ لسنة ٢٩ق مدني بقرلها:

«وحيث أنه من المقرر أنه يستوى أن يكون الخطأ في تطبيق قانون المساكن ذاته أو أى قرار أو لاتحة ملزمة وصادرة تنفيذا له أو قانون الإثبات أو قانون المرافعات أو قانون نقابة المهندسين أو أى قانون أو لاتحة اقتضت منازعة تقدير الأجرة الرجوع إليها وإعمالها، ويستوى أيضا أن يكون الخطأ في تطبيق القانون يصدد القواعد الموضوعية للقانون أو بصدد المسائل الإجرائية أو بصدد قواعد الاختصاص .»

وعلى ذلك فإنه يدخل في مدلول القاعدة القانونية العرف. وعلى العكس لايدخل في مدلولها المنشورات الوزارية (٢٠).

٣٨٢- أمثلة للخطا في تطبيق القانون:

 ١- عدم مراعاة تشكيل المحكمة الابتدائية التي تنظر الطعن في تقدير الأجرة طبقا للمادة ١٨ من القانون بعدم إلحاق المهندس بها.

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٦.

⁽۲) فتحی والی ص ۸۱۷.

٢- ألا تحسب الحكمة ضمن التكلفة الفعلية للمبنى قيمة المبالغ المسددة للتأمينات الاجتماعية وأتعاب المهندس المنفذ والمصمم.

٣- أن تخطىء المحكمة في تخديد نسبة ما أقيم من مياني إلى عدد
 الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع.

(استثناف طنطا ۲۹۹ أسنة ۲۹ق مدنى جلسة ۱۹۸۰/۳/۱۹

 4- أن تعيد المحكمة تقدير قيمة الأرض عند محديد الأجرة في حالة تعلية البناء رغم أن التعلية تمت بعد سنة واحدة من إنشاء المباني الأصلية.

إنما لايمد من قبيل الخطأ في تطبيق القانون الذي يجيز الاستثناف أن يكون مبنى الاستثناف أسبابا موضوعية، كالجدل في تقدير قيمة الأرض والأساسات والمباني، لأن هذا الجدل الموضوعي مما تستقل به محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية.

(استناف طنطا ۳۱۶ لسنة ۲۹ق مـننی جلسـة ۲۱۹۸۰/۲/۰ ۷۷۷ لسنة ۲۹ق مدنی جلسة ۱۹۸۰/۲/۲۰)

٣٨٣- منعاد الاستئناف:

نصت المادة في فقرتها الثانية على أن ميماد الاستثناف ثلاثون يوما، وإذ كانت المادة ٢٢٧ مرافعات قد نصت على أن : «ميماد الاستثناف أربعون يوما مالم ينص القانون على غير دلك.

ويكون الميعاد خمسة عشر يوما في المواد المستعجلة أيا كانت المحكمة التي أصدرت الحكم.

ويكون ميعاد الاستفناف ستين يوما بالنسبة للناتب العام أو من يقوم مقامه - فإن مفاد ذلك أن ميعاد الثلاثين يوما جاء استثناء من حكم الفقرة الأولى من المادة ٢٢٧ وهي بالفعل قد تصورت صدور أي نص استثنائي بتعديل هذا الميعاد فأضافت عيارة ومالم ينص القانون على غير ذلك، في ختامها. ولما كانت هذه الفقرة قد تناولت ميعاد الاستئناف في الأحكام الصادرة من محكمة الموضوع فإن الميعاد الذي أتى به النص يسرى على الأحكام الموضوعية الصادرة في تقدير الأجرة.

أما الأحكام الوقتية أو المستعجلة فميعاد استثنافها في جميع الأحوال هو خمسة عشر يوما، أيا كانت المحكمة التي أصدرت الحكم، وكذلك يكون الميعاد ستين يوما للنائب العام أو من في حكمه(١).

٣٨٤- متى يبدأ شبعاد الاستئناف؟

نصت المادة على أن يبدأ ميعاد الاستئناف من تاريخ صدور الحكم، إلا أن النص لا ينسخ القاعدة العامة الواردة في الفقرة الشانية من المادة ٢١٣ مرافعات وهي أن ميعاد الطمن يبدأ من تاريخ إعلان الحكم إلى المحكوم عليه في الأحوال التي يكون فيها قد تخلف عن الحضور في جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى، ولم يقدم مذكرة بدفاعه، وكذلك إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضور وعن تقديم مذكرة في جميع الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأى سبب من الأسباب، كما يبدأ الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إذا حدث سبب من السباب انقطاع الخصومة وصدر الحكم دون اختصام من يقوم مقام الخصم الذي توفي أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته، وعلى أن يكون الإعلان لشخص المحكوم عليه أو في موطنه الأصلى، وأن يجرى الميعاد في حق من أعلن بالحكم وتفسير فيها أميماد في قانون المرافعات كقاعدة عامة وأساسية أن يبلاً ميماد ذلك أن الأصل في قانون المرافعات كقاعدة عامة وأساسية أن يبلاً ميماد

أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢١٧ وما بمدها، مؤلفنا في أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي الطيمة التاسعة ١٩٩٠ بند ٢٢٦ ص/٤٤٤ وما بعدها.

الطعن فى الحكم من تاريخ صدوره، والأصل أيضا كقاعدة عامة وأساسية أن يبدأ الميماد باعلان الحكم فى جميع الحالات المقررة فى المادة ٢/٢١٣ والتى أشرنا إليها فيما تقدم، فهذه المادة محدد هاتين القاعدتين الأساسيتين والفقرة الأولى منها هى وحدها التى تجيز أن ينص القانون على ما يخالفها دون الفقرات التالية للمادة، وبعبارة أخرى إذا كان قانون المرافعات يجيز أن ينص فى قانون آخر على أن يبدأ ميماد الطعن فى الحكم بعمورة أخرى، فإن هذه الصورة تكون مخالفة للصورة المقررة فى صدر المادة ٢/٢١٦ التى تقوم على أن ميماد الطعن فى الحكم بعمورة أحرى، فإن هذه أن ميماد الطعن فى الحكم بعمورة أحرى، فإن هذه

وإذن يكون من الجائز أن ينص في قانون ما على أن بهدأ ميماد الطعن في حكم ما من تاريخ إعلانه وليس من تاريخ صدوره. أما الأحوال التي يوجب فيها قانون المرافعات أن يبدأ ميماد الطمن في الحكم من تاريخ إعلانه، وليس من تاريخ صدوره، فهي أحوال أساسية قصد بها احترام حقوق الدفاع، ولا استثناء عليها في قانون المرافعات، ولايمكن أن يقرر أي قانون آخر أي استثناء عليها، وإلا اعتبر غير دستورى لخالفته للمادة ٤٠ من دستور سنة المادة ١٩٠١ من دستور سنة والواجبان (١٠).

7٨٥- بيانات صحيفة الاستئناف:

نصت المادة في فقرتها الثانية على أن صحيفة الاستثناف يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن، والمقصود بمحل الإقامة الموطن كالأصل العام في التشريع وليس السكن.

⁽۱) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ۲۱۸ وما بعدها- مؤلفنا في أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي الطبعة التاسعة ۱۹۹۷ بند۲۳۷ ص ٤٤٤ ومابعدها- طنطا الابتدائية في ٨ يناير ۱۹۸۰ الدعوى ٨١٦ لسنة ١٩٨٠ مدنى مستأنف.

وهذه البيانات ليست هي كل البيانات التي يجب أن تتضمنها صحيفة الاستثناف طبقا لقانون المرافعات، ومن ثم فإن النص في المادة على البيانات المشار إليها لاينفي ضرورة توافر البيانات الأخرى المنصوص عليها في قانون المرافعات.

ويتعين إعمال الجزاء الوارد بالمادة ٢٣٠ مرافعات عند تخلف البياتات التي تطلبها القانون في الصحيفة وهو البطلان.

٣٨٦- سلطة محكمة الاستثناف،

إذا ثبت لمحكمة الاستثناف أن هناك خطأ في تطبيق القانون بالمفهوم السابق فإنها تعيد نظر الدعوى في حدود ما رفع عنه الاستثناف فقط.

فإذا كان الاستئناف مرفوعا من المؤجر معترضا على مجرد توزيع الأجرة على وحدات المبنى لأنه لم يتم وفق ما نص عليه القانون فإن محكمة الاستئناف لاتتصدى إلا لهذا التوزيع فقط، ولايحق لها أن تتجاوز ذلك إلى إعادة النظر في تقدير أجرة المبنى.

ولايخل ذلك بوجوب تصدى المحكمة لأى مسألة تتعلق بالنظام العام وفق الضوابط الواردة في قانون المرافعات. أما إذا ثبت محكمة الاستثناف عدم وجود خطأ في تطبيق القانون، وجب عليها القضاء بعدم جواز الاستثناف(١).

ويجب عند الحكم في الاستئناف مراعاة نص المادة ١/٢١٨ مرافعات التي مرافعات التي تقضى بأنه لايفيد من الطعن إلا من رفعه، ذلك أن المادة ٢/٢١٩ من القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٧ قصرت الاستثناء من ميداً نسبية أثر الطعن على العلمن في وقرار لجنة تخديد الأجرة أمام الحكمة الابتدائية، فلا يجوز التوسع

 ⁽۱) استفناف طنطا (مأمورية بنها) في ۱۹۸۰/۱۱/۱۰ – ۲۹۰ لسنة ۱۳ق.
 ۱۹۸۰/۱۱/۱۱ لسنة ۱۳ق.

في تفسير هذا الاستثناء. وقد هدف واضع النص الرجوع إلى القواعد العامة في الاستثناف في هذا الصدد رغبة في تصفية الخصومة حول قرار تخديد الأجرة، بحيث تقتصر على من يطعن في الحكم ضد من يختصمه في الطعن فحسب(١٦).

وفي هذا قضت محكمة النقض باأن:

«مؤدى المادتين ٢١٨ ٢٢٢ من قانون المرافعات وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما وفع عنه الاستئناف فقط مما لايجوز معه لهذه المحكمة أن تتعرض للفصل في أمر غير مطروح عليها أو أن تسوئ. مركز المستأنف بالاستئناف الذي قام هو برفعه ومن ثم لا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية في استئناف مرفوع من المؤجر وحده أن تخفض أجرة العين المؤجرة لما في ذلك من إخلال بتلك القاعدة لما كان، وكان الثابت أن الطاعن وهو المؤجر وهو وحده الذي استأنف الحكم الصادر بتعديل أجرة العين المؤجرة وكان الحكم المطمون فيه قد قضى بتخفيض بتخفيض الأجرة والحال المادي قطني بتخفيض الأجرة والدي المادية المحكم المعادل فيه قد قضى بتخفيض الأجرة والدي الدي الديان العكم المعادل فيه قد قضى بتخفيض الأجرة والدي الديان ا

(طعن رقم ۱۲۵۳ لسنة ۶۸ق جلسة ۱۹۸٤/۰/۱۰- ذات المهدأ طعن رقم ۲۶۱ لسنة ۶۹ق جلسة ۱۹۸٤/۰/۱)

ولما كان موضوع تحديد الأجرة غير قابل للتجزئة في القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧، فضلا عن أن القانون يوجب اختصام أشخاص معينين عند نظر المحكمة الابتدائية الطعن على قرار تحديد الأجرة، فإنه يجوز لمن قبل حكم تحديد الأجرة أو من لم يطعن عليه في الميماد أن يطعن فيه أثناء نظر العلعن المقام في الميماد من أحد المحكوم عليهم أو يتدخل فيه منضما إليه في طلباته.

⁽١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٢.

سالفة الذكر التي تنص على عدم جواز الطعن في قرارات مجلس المراجمة الصادرة بالفصل في التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة (١).

(١)الجريدة الرسمية في ١٩٧١/١٢/٢٣ العدد ٥١ وقد جاء بأسباب الحكم مايلي:

ومن حيث أنه يبين من القانون رقم 21 لسنة ١٩٦٧ – المعلى بالقانون رقم وقط المبتد ١٩٦٧ – المعلى بالقانون رقم وأنه لايتبع الإجراءات القضائية في نظر التظلمات التي تعرض عليه ، ومن ثم فإنه لايتبع الإجراءات القضائية في نظر التظلمات التي تعرض عليه ، ومن ثم فإنه يعتبر هيئة إدارية ذات اختصاص قضائي، وتكون قراواته قراوات إدارية تعضع للطعن بالإلفاء أمام مجلس المولة بهيئة قضاء إداري، وذلك طبقا لنص الملاة ١٩ من قانون مجلس المولة الصادر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ بؤيد هاما النظر ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٩ ، من أن نهائية قراوات مجلس المواجعة لاغول دون التجاء صاحب الحق إلى القضاء الإداري للطعن على هذه القراوات بصفتها قراوات إدارية.

ومن حيث أن المادة ٦٨ من الدستور القائم تنص على أن والتقاضى حق مصون ومكفول للناس كافة، ولكل مواطن حق الالتجاء إلى قاضيه الطبيعى.. ويحظر النص في القوانين على شحصين أى عمل أو قرار إدارى من رقابة القضاء، وظاهر من هذا النص أن المشرع المستورى لم يقف عند حق نقرير حق التقاضى للناس كافة، كمبلاً دستورى أصيل، بل جاوز ذلك إلى نقرير مبدأ حظر النص في القوانين على شحصين أى عمل أو قرار إدارى ضد رقابة القضاء. وقد خص المشرع المستورى هذا المبلأ باللاكر رضم أنه يمنحل في عموم المبلأ الأول الذى يقرر حق التقاضى للناس كافة، وذلك توكيدا للرقابة القضائية على القرارات الإدارية، وحسما لما ثار من خلاف في شأن عدم دستورية التشريعات التي تخظر الطمن في هذه القوارات. وقد ردد النص المشار إليه ما أقرته الدسائير السابقة ضمنا من كفلة حق التقاضى للأفراد، وذلك عن عن خولتهم حقوقا لانقوم ولا تؤتي ثمارها إلا بقيام هذا الدي باعتباره الوسيلة التي تكمل حمايتها والتمتع بها ورد العدوان عليها، وأيضا حين نصت على أن المواطنين لذى القاتون سواء وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات على أن المواطنين لذى القاتون سواء وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات على أن المواطنين لذى القاتون سواء وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات على أن المواطنين لذى القاتون سواء وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات على أن المواطنين لذى القاتون سواء وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات

وقد ترتب على هذا القضاء المودة إلى القواعد العامة فيما تعلق بجواز الطعن في القرارات الصادرة من جهات إدارية ذات اختصاص قضائي أمام محكمة القضاء الإدارى عملا بالمادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ الخاص بمجلس الدولة (ويقابلها المادة ١٠ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٧ الحالي)، أي ليس فقط بسبب عدم الاختصاص بل أيضا لوجود عيب في الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها.

وينفتح الطعن بالنسبة لجميع قرارات مجالس المراجعة السابقة على صدور حكم المحكمة العليا، ويكون الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى خلال ستين يوما من تاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية في ١١٥/١٢/٢٣ .

والمادة ٢٤ من دستور سنة ١٩٦١) وهو ما نص عليه الدستور القاهم في المادة عدم من من الحقوق العامة التي كفلت الدساتير جميعها المساواة بين المواطنين فيها، فإن حرمان طائفة معينة من هذا الحق مع مع تحقق مناطه- وهو قيام المنازعة في حق من الحقوق، ينطوى على إهدار مبدأ المساواة بينهم وبين غيرهم من المواطنين الذين لم يحرموا من هذا الحق. ومن حيث أنه يخلص مما تقدم أن الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٦- إذ تضمى بأن القرارات الصادرة من مجلس المراجعة بالفصل في التظلمات من قرارات لجان التقدير غير قابلة للطمن فيها أمام أية جهة ، وهي قرارات إدارية فإنها نكون منطرية على مصادرة لحق ملاك ومستأجرى المباني الخاضعة في إهما المساولة بين المواطنين في الحقوق، مما يتخالف المادتين • ٤٠ عن إهدارها لمبدأ المساولة بين المواطنين في الحقوق، مما يتخالف المادتين • ٤٠ من الدستور القائم، وكذلك الدسانير السابقة- على النحو المتقدم بيانه- ومن ثم يتمين القضاء بعدم مستورية شطرها المذكورة.

⁽١) مرقس جــ ١ ص ٥٣٥ وما يعدها.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي أنشأ نظام محديد إيجار الأماكن بمعرفة لجان للتقدير قد أباح التظلم في قراراتها أمام مجلس المراجعة ليفصل فيه بقرار نهائي غير قابل للطمن فيه أمام أية جهة وذلك بصريح نص الفقرة السادسة من المادة الخامسة منه بعد تعديلها بالقانون رقم ١٣٣ أسنة ١٩٦٣ ، وظل هذا الوضع قائما إلى أن أصدرت المحكمة العليا بتاريخ ١٩٧١/١٢/٤ حكما يقضى بعدم دستورية هذه المادة فيما نصت عليه من عدم جواز الطعن في قراوات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل في التظلم من قرارات لجنة التقدير، ونشر الحكم بالجريدة الرسمية في ١٩٧١/١٢/٢٣ - وإذ كان يترتب على الحكم الصادر من المحكمة العليا بعدم دستورية نص في القانون عدم جواز تطبيقه منذ اليوم التالي لنشره بالجريدة الرسمية، ليس في المستقبل فحسب وإنما بالنسبة للوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم، ومن ثم فقد انفتح بصدور هذا الحكم ونشره طريق للطعن في قرارات مجلس المراجعة تحكمه من حيث إجراءاته وميعاده القواعد العامة باعتبار أن القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ قد جاء خلوا من تنظيم ذلك اتساقا مع ما كان ينص عليه من عدم جواز الطعن، لما كان ذلك وكان مجلس المراجعة لايعدو أن يكون هيثة إدارية ذات اختصاص قضائي، فإن القرارات الصادرة عنه فصلا في التظلمات من تقدير اللجنة هي قرارات إدارية ومن ثم تخضع إجراءات الطعن فيها لما أوردته المادة الحادية عشرة من قانون مجلس الدولة رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ - الذي يحكم واقعة الدعوي-فيكون ميعاد الطعن إعمالا للمادة ٢٢ منه ستين يوما تبدأ في الحالة الماثلة من اليوم التالي لنشر حكم المحكمة العليا سالف الذكر في الجريدة الرسمية، (١).

(طعن رقم ۹۳۷ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٦)

⁽١)وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٦/١/٢٢ في الطعن رقم ٥٥٠ لسنة=

تانيا: حكم الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

-٣٩٠ عدم سريان حكم المادة ٢٠ علي الطعون الخاصة بالمبائي التي يرخص في انشائها أو المنشاة بدون ترخيص ابتداء من ١٩٨١/٧/٣١:

أوضحنا فيما سبق أن الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ١٣٦ السنة ١٩٨١ أجازت لمستأجرى الأماكن المعدة للسكني – فيما عدا الإسكان المعدة للسكني – فيما عدا الإسكان الفاخور - المرخص في إنشائها من تاريخ العسمل بالقانون أى من الفائدية إذا رأى أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون أن يطلب من لجنة محديد الأجرة المحتصة القيام بتحديد أجرة المكان، ثم أجاؤت له الفقرة الثانية من المادة الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية.

والجديد أن المادة نصت في فقرتها الثالثة على أنه:

وولاتسرى على هذه الطمون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ مـن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

⁻⁻ وق بأن: والقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ المعلل بالقانون رقم ١٩٣٣ لسنة ١٩٩٣ كان يجيز النظلم من قرارات لجان تقدير الأجرة إلى مجالس المراجعة التي نص عليها ذلك القانون فعدل القانون ٢٥ لسنة ١٩٦٩ ذلك بأن نص في المخادث بدائرتها المكان المؤجر حلال ثلاثين يوما.... ١٩ مغاده أن الابتدائية الحكائن بدائرتها المكان المؤجر حلال ثلاثين يوما.... ١٩ مغاده أن القرارات التي تصدر من لجان خدي. الأحرة اعداء من ١٩٦٩/٨/١٨ وهو الترابط المخالف المراجعة وفي المحاد المنطوع عليه، أما المحكمة الابتدائية بدلا من مجلس المراجعة وفي المحاد المنصوص عليه، أما القرارات التي صدرت من اللجان قبل ذلك التاريخ وكان قد انقضى ميماد المنظلم فيها وفقا طمن قلايسرى عليها القانون الجدايد الذي أجاز الطمن في قرارات اللجان أمام طمن قلايستاري عليها القانون الجدايد الذي أجاز الطمن في قرارات اللجان أمام المحكمة الابتدائية.

ويترتب على عدم سريان نص المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لمنة المبادة على عدم المسادرة في هذه العرارات أن الأحكام الصادرة في هذه الطعون تصبح خاضعة للقواعد العامة في الطعن، سواء فيما يتعلق بقابليتها للطعن فيها بطرق الطعن المختلفة، أم بالشروط اللازمة للطعن أم بالإجراءات الواجب اتباعها في الطعن ونعرض لذلك بالتفصيل الآتي:

٣٩١- ({) قابلية الحكم الصادر في الطعن للطعن فيه بالاستئناف لسبب موضوعى (و قانونى:

أصبح الطعن بالاستئناف على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في العلمن في قرار لجنة تحديد الأجرة، جائزا لأى سبب طبقا للقاعدة العامة في الطعن بالاستئناف، فيجوز أن يكون الطعن لسبب موضوعي أو لسبب قانوني على حد سواء، وهو ذات الحكم الذي كان معمولا به في ظل القانون وقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩.

ومثال الطعن بالاستفناف لسبب موضوعي، أن يكون مبنى الاستفناف الجدل في تقدير قيمة الأرض والأساسات والمبانى أو الجدل في عناصر الإثبات التي عول عليها الخبير المنتدب في الدعوى. ومما مجدر الاشارة إليه أن جميع الأحكام الصادرة من الحاكم الابتدائية في خصومة تقدير الأجرة قابلة للاستفناف باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة (١).

(أنظر الأحكام المنشورة بالبند التالي)

٣٩٢- (ب) ميعاد الاستئناف

يكون ميعاد استئناف الأحكام الموضوعية الصادرة من المحكمة الابتدائية في خصومة تخليد الأجرة أربعين يوما (١/٢٧٥ مرافعات)، أما ميعاد

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية ص ٢٠٢.

استثناف الأحكام الوقتية أو المستعجلة فهو خمسة عشر يوما (م ٢/٢٧٧ مرافعات).

ويكون ميعاد الاستئناف ستين يوما بالنسبة للنائب العام أو من يقوم مقامه (م٣٢٢٧٧ مرافعات).

ويبدأ ميعاد الاستئناف من تاريخ صدور الحكم. ويبدأ هذا الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إلى الحكوم عليه في الأحوال التي يكون فيها قد تخلف عن الحضور في جميع الجلبات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه وكذلك إذا تخلف الحكوم عليه عن الحضور وعن تقديم مذكرة في جميع الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأى سبب من الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأى سبب من أسباب الخصومة وصدر الحكم دون اختصام من يقوم مقام الخصم الذي توفي أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته. ويكون إعلان الحكم لشخص الحكوم عليه أو في موطنه الأصلى. ويجرى الميعاد في حق من أعلن بالحكم(م١٤٣ مراقعات).

وقد قضت محكمة النقض باأن:

١ - «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١. سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١. من منه علة ذلك.

٢- قصر سريان القواعد الموضوعية والإجرائية الواردة في القانون المذكور على الأماكن المرخص في إقامتها بمد العمل بأحكامه دون غيرها. لا أساس له. علة ذلك. مؤداه. خضوع الطعن في الأحكام الصادرة في الطعون على قوارات لجان تخديد أجرة الأمكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص بعد العمل بأحكام القانون المذكور للقواعد العامة في قانون المرافعات. لامحل لإعمال أحكام القانون ٤١ لسنة ١٩٧٧ عليهاه.

> (طعن رقم ۵۱۱ استة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۰/۱۱/۱۰) (طعن رقم ۵۹۲ استة ۵۱۷ جلسة ۱۹۹۲/۰۱۲۸)

٢- القواعد الموضوعية والإجراءات المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١، سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها والمنشأة بعد العمل بأحكامه. ٥- ٥٠ منه. مؤداه. خضوع الطعن في الأحكام الصادرة في الطمؤن على قرارات لجان شحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص بعد العمل بأحكام القانون المذكور للقواعد العامة في قانون المرافعات. لامحل لإعمال أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. علة ذلكه.

(طعن رقم ۳۲۹۰ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۲/۱۲۳) (طعن رقم ۱۹۹۲ لسنة ۷۵ق جلسة ۱۹۹۲/۵/۲۸)

٣٩٣- (ج) - بيانات صحيفة الاستئناف وسلطة محكمة الاستئناف:

يسرى على بيانات صحيفة الاستئناف وسلطة محكمة الاستئناف في نظر الاستئناف المرفوع إليها جميع القواعد الواردة في قانون المرافعات فنحيل إلى المؤلفات العامة في قانون المرافعات في بيان هذه القواعد.

٣٩٤- (د)- قابلية الحكم الصادر في الاستئناف للطعن فيه بالنقض والتماس اعادة النظر:

أصبح الحكم الصادر في الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر من الحكمة الابتدائية قابلا للطعن فيه بالنقض والتماس إعادة النظر.

وتنظم أحكام الطعن بالنقض المواد ٢٤٨ وما بعدها من قانون المرافعات.

وتنظم أحكام الطعن بالتماس إعادة النظر المواد ٢٤١ وما بعدها من قانون المرافعات.

٣٩٥- (هـ) الخصوم في الطعن:

يرفع الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة من المالك أو المستأجر أمام محكمة الاستثناف.

ولما كانت منازعة تقدير الأجرة أصبحت قابلة للتجزئة بالنسبة للأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون الجديد، فإنه لامجال لإعمال المادة ٢/٢١٨ مرافعات.

راجع بندی (۳۲۷، ۳۷۷).

مادة (۲۱)

مِن القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٩٧٧

إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تخديد الأجرة، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال للاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده.

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في العلمن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باتي وحدات المبني.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أصبحت لهذه المادة غير سارية على الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لهذا القانون (أنظر بند ٢٠١).

الشرح

٣٩٦- عدم تا جير العين وقت صدور قرار اللجنة:

يشترط لإعمال النص ألا تكون المين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تخديد الأجرة، فلا يستفيد من هذا النص العامل المنقول أو المتبادل على الوحدة بالتطبيق لحكم المادة ٧ من القانون.

ولما كان مالك العقار المنزوع ملكيته يعد في حكم المستأجر بالنسبة لما يشغله من العقار (م٢)، فإنه يفيد من حكم المادة.

وقد روعي في حكم هذه المادة توفير العدالة حتى لايكون التقدير الذي يتم في غيبة مستأجر العين ملزما له(1).

غير أن قصر الحق في الطعن- في هذه الحالة- على أول مستأجر قد يفتح بابا واسما لتحايل الملاك بشغل بعض وحدات المبنى أو شغل وحداته كلها بمستأجرين صوريين لايقدمون ثمة طعون في قرار تحديد الأجرة حتى

المذكرة الإيضاحية للقاتون.

ينقضى ميعاد الطعن ويصبح القرار نهائيا وملزما للمستأجر الحقيقي الذي ستأجر العين بعد ذلك.

٣٩٧- حالة تعدد المستا جرين:

إذا تعدد المستأجرون الجدد الذين يشغلون المبنى أو بعض وحداته لأول مرة فإنه يجب إعمال المادة ١٩ من القانون (راجع شرح المادة ١٩)، فإذا قدم الطمن من أحدهم وجب على قلم الكتاب إخطار باقى المستأجرين الجدد بالطعن والجلسة المحددة لنظره، إلا أنه لايلزم بداهة إخطار المستأجرين الذين كانوا يستأجرون باقى وحدات المبنى وقت شخديد الأجرة.

أما إذا كان هؤلاء المستأجرين قد أقاموا طعنا في قرار اللجنة ومازالت الخصومة فيه قائمة أمام المحكمة الابتدائية تعين ضم خصومة طعن المستأجر الجديد لها لما يوجد بين الخصومتين من ارتباط لايقبل التجزئة.

أما إذا كانت خصومة تخديد الأجرة بالنسبة لباقى المستأجرين في الاستثناف فإنه لامحل لوقف خصومته حتى يتم البت في تقدير الأجرة للمستأجرين الأول (11.

٣٩٨- متى يبدا الطعن لاول مستا جر؟

يجوز لأول مستأجر للوحدة أن يطمن في قرار لجنة تخديد الأجرة خلال ثلاثين يوما- وهو مبعاد الطمن العادى في قرار لجنة تخديد الأجرة- من تاريخ نفاذ عقده، والمقصود بتاريخ نفاذ عقده، تاريخ استلامه للعين المؤجرة، فلا عبرة في هذا الصدد بتاريخ إبرام عقد الإيجار إذا لم يكن قد تسلم العين في هذا التاريخ.

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٣٨.

وتاريخ استلام العين واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق طرق الثبوت القانونية بما فيها البينة والقرائن.

ومناط سريان هذا الميعاد علم المستأجر علما يقينيا بسبق صدور قرار لجنة تحديد الأجرة وبأنه المستأجر الأول للعين.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٨/١١/٦ في الطعن رقم ٧٤٩ لسنة ٥٤٢ بان:

والنص في المادة ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى على أن اإذا لم تكن المين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تخديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده، يدل على أن المشرع قد أتاح لأول مستأجر للعين الطعن على قرار تخديد أجرتها الصادر قبل استئجاره لها، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ حيازته للعين بناء على عقد الإيجار، ولازم ذلك أن يكون المستأجر في هذا التاريخ عالمًا علما يقينيا بسبق صدور القرار بتحديد الأجرة وبأنه المستأجر الأول للعين وأنه وائن كان استخلاص هذا العلم من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقدير أدلة الدعوي واستخلاص الواقع منها، إلا أنه يتعين عليها أن تفصح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق. ثم تنزل عليها تقديرها وأن يكون مؤديا إلى النتيجة التي خلصت إليها، وذلك حتى يتأتي لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها على سداد الحكم وعلى أن الأسباب التي أقيم عليها جاءت سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتتأدى مع النتيجة التي خلص إليها. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بسقوط حق الطاعن في طعنه على ما قرره من أن والثابت من الأوراق أنه قد توافر للمستأنف عليه (الطاعن) العلم بأنه أول مستأجر لعين

النزاع وأنه قد صدر قرار بتحديد أجرة العين قبل شغلها. وإذ كان تاريخ نفاذ عسده هو ١٩٧٥/٧/١٦ ولم يقم بالطعن على هذا القسرار إلا في ١٩٧٥/٧/١٦ فإنه يكون قد فوت ميعاد الطمن، وكان الحكم على هذا النحو لم يفصح عن المصدر الذي استقى منه توافر العلم المشار إليه لدى الطاعن في تاريخ نفاذ عقده وموضع ذلك من أوراق الدعوى، فإنه يكون مثوبا بالقصورة.

٣٩٩- أثر الحكم في الطعن:

يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى. ولذلك فلايسرى حكم المادة ١٩ الله يوجب على قلم الكتاب إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره على نحو ما أسلفنا. وينبني على هذه القاعدة إمكان عدم تطابق أجرة الوحدات السكنية المتشابهة أو المتطابقة في المبنى المواحد، وكان الحل الوحيد لكفالة هذا التطابق أن ينص على سريان الأجرة التي حددتها اللجنة أو الحكم الصادر في الطعن على الوحدات غير المؤجرة، إلا أن المشرع خشى أن يتخذ الملاك من ذلك ذريعة لتفادى طعون المستأجرين على التقدير باستصدار قرار تحديد الأجرة قبل تأجير المبنى.

٤٠٠- هل يجوز للمالك الطعن في أجرة الوحدات غير المؤجرة؟

لسم يعرض القانون لحق المالك في الطمن في قرار لجنة تخديد الأجرة بالنسبة للوحدات غير المؤجرة وقت صدور القرار. ونرى مع البعض أنه يجوز للمالك الطمن في القرار في هذه الحالة وأن ميعاد الطمن وهو ثلاثون يسوى في حقه من تاريخ إخطاره به، ولايعترض على ذلك بانعدام مصلحة في الطمن طالما أن المين غير مؤجرة، إذ أن له مصلحة محققة في

الطعن لأن تقدير الأجرة يؤثر على القيمة السوقية للمبنى ذاته عند البيع والشراء فضلا عن أنه يؤثر في مقدار الضرائب التى تربط على العقار، وأنه يمكنه من معرفة القيمة الإيجارية للمقار سلفا قبل أن يقدم على تأجيره فيسمح له بالموازنة بين فائدة تأجيره بهذه الأجرة أو الانتفاع به بأى طريقة أخرى.

ولايجوز للمالك بعد انقضاء الثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة أن يطمن في هذا القرار بمقولة أن العين كانت غير مؤجرة.

وإزاء عدم وجود مستأجرين لضرورة مخاصمة شخص تكون له مصلحة في ذلك يتعين على المالك أن يرفع طعنه على المحافظة باعتباره الرئيس الأعلى للإدارة العامة للإيرادات بالمحافظة، إذ لهذه الإدارة مصلحة في تقدير أجرة المبنى نظرا لما يترتب على هذا التقدير من أثر في مقدار الضرائب التي تخسب على أساسه على نحو ما سلف إيضاحه(١١).

١٠٤- عدم سريان حكم المادة علي الاماكن الخاضعة في تقدير (جرتما للقانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١،

لامجال لإعمال حكم المادة على الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون الجديد، لأن المادة تفترض صدور قرار من لجنة تخديد الأجرة بتحديد أجرة عين لم تكن مؤجرة وقت صدور القرار كأن تكون العين غير مشغولة أصلا أو مشغولة بالمالك أو بأحد أبنائه مثلا، ثم أجرت العين يعد ذلك، فأرادت أن تتبح لأول مستأجر لها حق الطعن فى قرار لجنة تخديد الأجرة حتى لايضار من الأجرة التى حددت لها رغم عدم وجود مستأجر بها يمكنه الطعن فى القرار.

⁽۱) مرقس جدا ص ۲۲۱.

أما الأماكن الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١، فالمقرر أن المالك هو الذى يقوم بتقدير أجرتها، ولاتتدخل اللجنة فى تقديرها فالمقرر أن المالك هو الذى يقوم بتقدير أجرتها، ولاتتدخل اللجنة فى تقديرها طالما أن العين لم يسبق تأجيرها فلن تكون هناك أجرة محددة باتفاق المالك، ومن المجنة والمستأجر أو عن طريق اللجنة وبالتالى لن يكون هناك قرار صادر من اللجنة بتحديد الأجرة حتى يمكن للمستأجر العلمن فيه أمام المحكمة الابتدائية. وبالبناء على ذلك فإن السبيل أمام المستأجر فى هذه الحالة هو اتباع ما تقضى به المادتان ٤، ٥ من القانون وذلك بالاتفاق على الأجرة مع المالك، فإذا لم يقبل الأجرة التى يحددها المالك كان له أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة يقبل الأجرة التى يحددها المالك كان له أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة التماقد أو من تاريخ شفل العين إذا كان شغلها قد تم فى تاريخ لاحق للتماقد، وبسرى على القرار الصادر من اللجنة ما يسرى على القرارات الصادرة من اللجنة بتحديد أجرة الأماكن التى تشغل لأول مرة.

مادة (۲۲)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في المقد بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة. وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تخديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

القانون رقم ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱ - أبقى على هذه المادة كما هى (أنظر بند ۱۷٪) الشرح

١٠٢- كيفية أداء الفرق في الإيجار:

إذا جاء قرار لجنة تخديد الأجرة بالزيادة أو النقص عن الأجرة المبدئية المحددة بترخيص البناء والتى يلتزم المؤجر بالتماقد على أساسها فإن هذا القرار يكون نافذا بأثر رجعى من وقت العقد، ويجب بصدوره إجراء المحاسبة على الفرق بين الأجرة المبدئية وبين الأجرة التى حددتها اللجنة. فإذا كان قرار اللجنة بالزيادة التزم المستأجر بأداء الفرق إلى المالك مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استمو عنها الفرق، فإذا كان الإيجار قد استمر لمدة تسعة أشهر قبل صدور قرار اللجنة، تعين على المستأجر رد الزيادة مقسطة على تسعة أقساط شهرية، طالما أنه ظل شاغلا العين، ولا يجوز إجباره على رده ادفيادة واحدة، فإذا كان قرار اللجنة بالنقصان تعين على المالك رد الزيادة بإنات الطريقة السابقة.

أما إذا أراد المستأجر إخلاء العين قبل انقضاء المدة سالفة الذكر، أو إذا صدر حكم بإخلائه منها قبل انقضائها، تعين عليه رد الزيادة أو القدر الباقي منها عند إخلاء العين، كما يتعين على المالك أيضا رد الزيادة في الأجرة إلى المستأجر أو الباقي منها عند إخلائه العين دفعة واحدة.

والحكم المذكور الوارد بالمادة يقتصر على تنظيم طريقة سداد فروق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تخديد الأجرة دون تلك التي تنشأ لسبب آخر.

٤٠٢- قضاء المحاكم:

١- ووحيث أن المادة ١/١٥ من القانون رقم ٥٦ اسنة ١٩٦٩ تنص على أن و يلتزم المستأجر في حالة تخديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة و ولما كانت الملاقة الإيجارية قائمة بين طرفى التداعى ولا يوجد في الأوراق ما يكشف عن رغبة المستأجر في إخلاء العين ومن ثم يكون حكم محكمة أول درجة حين ألزمه بالفروق المطالب بها دفعة واحدة في غير محله نما يتمين معه تعديله على أسام النص سالف الذكر وتقسيط في قار الأجرة لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها».

(استثناف طنطا رقم ۲، ٤ لسنة ۲۹ق جلسة ۱۹۸۰/۲/۲۰)

٢ - وإن المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أن «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩١ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من

الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها، ثما مؤداه أن الأحكام المقررة في كل من القوانين السارية قبله والمشار إليها في النص السابق بشأن تحديد أجرة الأماكن والآثار المترتبة على مخالفتها لانتأثر بصدوره ولاينسحب أثر ما استحدثه من أحكام في هذه الخصوص على تخديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين سابقة عليه، ومن ثم فلا محل لما يتمسك به الطاعن من أن قواعد رد فروق الأجرة التي تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسري على ما سبق العمل بأحكامه من وقائع. لما كان ذلك، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن أجرة عين النزاع يخضع تخديدها للقانونين رقمي ١٦٨ لسنة ١٩٦١ و٧ لسنة ١٩٦٥ وكمان هذان القمانونان ومن قبلهمما القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد خلت من نص يجيز للمؤجر أن يرد على أقساط ما حصله من المستأجر زيادة عن الأجرة القانونية- فإن الطاعن يكون غير محق في طلبه التقسيط وتشير المحكمة إلى أن ما نصت عليه المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المطابقة للمادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن «يلتزم المستأجر في حالة تخديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في المقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنه كاملا أو بسناده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تخديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد بالطريقة المنصوص عليها في المادة السابقة، مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكما خاصا لتنظيم سداد فروق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقا لأحكامه تيسيرا على المدين بها ولاشأن له بطريقة سداد فروق الأجرة التي تنشأ لسبب غير ذلك، وإذ أقمام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض

طلب التقسيط على ما انتهى إليه من أن فروق الأجرة التى استحقت للمطعون ضده كانت نتيجة لتطبيق القانونين رقمى ١٦٦٨ لسنة ١٩٦١ و ٧ لسنة ١٩٦٥ موار ٢ لسنة ١٩٦٠ و ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وأن طلب الطاعن تقسيط هذه الفروق يفتقد سنده طبقا لأحكامهما، فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح، ويتعين من ثم اطراح هذا الوجه لسبب الطعن».

(طعن رقم ۱۹۸۱ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٣/٥)

٤٠٤- عدم التزام المالك الجديد با"داء فروق الا"جرة:

دين فرق الأجرة من الديون الشخصية ومن ثم فهبو لايستحق إلا قبل المالك الذى حصل من المستأجر على الزيادة، فإذا انتقلت ملكية المين بالبيع إلى آخر، فإن المالك الجديد لايلتزم بأداء هذه الزيادة، أما إذا انتقلت الملكية إلى ورثة المالك فلا يكون التزامهم بأداء الفرق إلا بوصفه التزاما على التركة طبقا للقواعد العامة.

٤٠٥- قضاء المحاكم:

وإن فرق الأجرة لايستحق إلا قبل المالك السابق الذى أجر للمدعى عليها وحصل منها ذلك الفرق باعتبار أن دين فرق الأجرة هو من الديون الشخصية وأن المدعى هو المالك الجديد لم يشتر العقار إلا بعد صدور الحكم في دعوى التخفيض وهو لم يتقاضى من المدعى عليها أى أجرة زائدة.

⁽١) منشور بمدونة عبد المتعم حستى ص ٤٠٥ ومابعدها.

٤٠٦- التزام ورثة المستاجر بفروق الاجرة الزائدة:

إذا استمر الإيجار طبقا للمادة ٢٩ من القانون لمن الايعتبر وارنا للمستأجر، فإنه لايلتزم بأداء فروق الأجرة الزائدة عن ملة شغل المستأجر الأصلى، وإنما يلتزم بها الورثة بحكم القواعد العامة بوصفها التزامات على التركة(١).

4-٧- هلي يسري حكم المادة بالنسبة لفروق الانجرة بين قرار اللجنة وبين حكم المحكمة الابتدائية وحكم محكمة الاستئناف؟

رغم أن نص ألمادة جاء قاصرا على -الله وجود فرق بين الأجرة المتفق عليها والأجرة المبدئية وبين الأجرة التي حددتها لجنة تقدير الأجرة، فإننا نرى تطبيق هذا الحكم بطريق القياس على الفرق بين الأجرة التي عينتها المحكمة، سواء أكانت المحكمة الابتدائية أم محكمة الاستثناف، وبين الأجرة التي حددتها اللجنة، إذ لامبرر للتفرقة في هذا الحكم بين قرار اللجنة وحكم المحكمة (٢).

٨٠٠- عدم سريان حكم المادة على الاجرة المتا خرة:

إذا تقاعس المستأجر عن الوفاء بالأجرة المبدئية إلى المالك فإن حكم المادة

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤١.

⁽٢) من هذا الرأى مرتس جدا ص ٣٦٠- المطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٨١ وما بعدها- وعكس ذلك أبو الوفا في التعليق على التصوص الإجرائية ص ٢٨١ وما بعدها- وعكس ذلك أبو الوفا في التعليق حكم القواعد العامة المنصوص عليها في المادة ١٩٣٤ مدنى التي تنص على أنه ولايجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئيا لحقه، مالم يوجد اتفاق أو نص يقفي يغير ذلك، ولايجوز القياس على نص المادة ٢٢ لأن هذا النص استثنائي ويخالف الأصل العام في القانون المدني.

لايسرى على متجمد الأجرة المتأخرة قبله، وإنما يلتزم بالوفاء به دفعة واحدة، مالم ينص اتفاق بينه وبين المؤجر على خلاف ذلك.

٤٠٩- (حكام المحاكم:

وإذا كان المستأجر قد امتنع بعد التماقد عن دفع الأجرة المتعاقد عليها كلها أو بعضها وحددت اللجنة القيمة الإيجارية بأكثر من الأجرة المتعاقد عليها، فإن حكم التقسيط لايطبق إلا على المتجمد من الفرق بين الأجرة المتعاقد عليها والقيمة الإيجارية التى قدرتها اللجنة ولايسرى على الفرق المتجمد بين ما دفعه المستأجر فعلا والأجرة المتعاقد عليها إذ كان يجب على المستأجر أن يقوم بسداد قيمة الأجرة المتعاقد عليها كاملة لحين تخديدها بواسطة اللجنة .

(استتناف القاهرة رقم ٣٧٢٠ لسنة ٨٨ق جلسة ١٩٧٢/٣/٧)

٤١٠- رد الزيادة في التا مين عند تحديد الاجرة بالنقصان:

تنص المادة ٢٥ من القانون على وجوب ألا يزيد مقدار التأمين على مايمادل أجرة شهرين، وتجيز للمستأجر استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة، أى أن النص ربط تقدير التأمين بقيمة الأجرة وجعل قيمة التأمين بما لايزيد على أجرة شهرين. فإذا صدر قرار لجنة تقدير الأجرة أو حكم المحكمة الابتدائية أو محكمة الاستئناف بأجرة تقل عن الأجرة المبدئية تعين على المالك رد الزيادة في مقدار التأمين ١٦٠.

⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية ص ٢٤٠ مرعى في التعليق على نصوص إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٣ ص ١٩٧٠ وعكس ذلك مرقس جـ١ ص ١٩٢٥ عامش (٥٨ مكرر)، فيقول المدكثور سليمان مرقس إن قرار اللجنة مقصور على الأجرة فهو لايسرى على مبلغ التأمين الذي يدفع عند التعاقد ولامحل لتخفيضه.

٤١١- قضاء النقض:

وإذا كان الحكم المطمون فيه قد حجب نفسه عن بحث ما إذا كانت الفقة الإيجارية المحددة بعقد الإيجار من الباطن تطابق أو لا تطابق ما يوجبه القانون، فيرد عليها التخفيض أو لايرد وبالتالى يثبت أو ينفى وقوع الطاعنة في غلط تخديد الفقة الإيجارية، لتقول المحكمة كلمتها في ذلك بما قد يتغير معه وجه الرأى في الدعوى، وفي طلب استرداد فرق الأجرة ومبلغ التأمين كذلك باعتباره مرتبطا في تقديره بالفئة الإيجارية الواردة بالعقد فإن الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان،

(طعن رقم ٥٥ أسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/٣/١)

إلا أن رد الفرق في التأمين لايسرى عليه حكم المادة ٢٢ وإنما يخضع لحكم المادة ٢٥ (انظر شرح المادة ٢٥).

٤١٢- جواز الاتفاق على مخالفة المادة:

الأصل أنه لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئيا لحقه، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك (م٣٢٤ مدنى) - وقد جاء نص المادة ٢٧ استثناء من هذا الأصل حتى لا يرهق المستأجر وهو الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية برد مبالغ قد تكون كبيرة إلى المالك مرة واحدة، ومن ثم فإذا اتفق الطرفان على الوفاء بهذه القروق دفعة واحدة ولوكان المستأجر هو الملزم بها، كان الاتفاق صحيحا، وليس في ذلك مجافاة للنظام المام(١)، فهذا الاتفاق من ناحية لا يتعلق بالتحديد القانوني للأجرة وإنما يتصل برد الفروق الزائدة، كما أنه لا ينطوى على شبهة وقوع المستأجر محت إكراه أو ضغط لأن هذه الفروق تقررت بعد إبرام عقد الإيجار وشغل المستأجر للعين، وقد يكون بعد ذلك بفترة كافية.

 ⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٣٩ – وعكس ذلك المطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٨٢.

حكم رد فروق الاجرة في القوانين السابقة:

٤١٣- (ولا: القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

نصت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن: ديقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة (ومنها الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة) ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاء من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجارة، ويسرى هذا النص على رد فروق الأجرة المستحقة عن الأماكن المؤجرة التي تخضع لهذا القانون. ذلك أن نص المادة السادسة من النصوص التي استبقاها القانون رقم وكم لسنة ١٩٤٧ لسنة ١٩٤٧).

فيكون رد المالك للفروق الزائدة للأجرة إما دفعة واحدة أو بتقسيطها عن طريق خصمها من الأجرة المستحقة له مستقبلا وعند الخلاف بين المؤجر والمستأجر على طريقة الرد يتولى القاضى تخديدها.

٤١٤- قضاء النقض:

وخول المشرع في المادة السادسة من القانون رقم ١٩١ لسنة ١٩٤٧ القاضي سلطة تخديد الوفاء بالمبالغ التي حصلها المؤجر بالزيادة على الأجرة القانونية فأعطاه الحق في القضاء بردها فورا أو باستقطاعها من الأجرة التي يستحق دفعها مستقبلا، ويكون له من باب أولى استقطاع هذه الزيادة من الأجرة الحالة التي استحقت بالفعل.

(طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/١/٥)

٤١٥- ثانياً: القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٧:

لم يتضمن هذا القانون نصا ينظم كيفية أداء فروق الأجرة، وإنما صدر في هذا الشأن قرار التفسير التشريعي رقم ٧ لسنة ١٩٦٤ بالنسبة للفروق المستحة قبل المؤجر ونص في مادته الأولى على أن:

ويلزم المؤجر بأن يرد إلى المستأجر المبالغ التي حصل عليها بالزيادة على
 الأجرة التي قدرتها لجنة التقدير.

وللمستأجر الحق في حالة عدم قيام المؤجر برد هذه المبالغ أن يخصمها من الأجرة المستحقة عليه في الشهور التالية لصدور قرار لجنة التقدير حتى يستوفى حقه من المؤجر كاملاه.

وقىد عمل بهمانا القرار من تاريخ العمل بالقمانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ (م٢)، كما صدر بالنمبة للفروق المستحقة قبل المستأجر قرار التفسير التشريعي رقم ٥ لسنة ١٩٦٥ ونص في مادته الأولى على أنه:

الذا استحق على المستأجر فرق في الأجرة نتيجة تطبيق القانون رقم ٢٦ السنة ١٩٦٧ فيجب عليه أداءه فورا قبل إخلاء العين المؤجرة وإذا استمر المستأجر في شغل العين فيقسط الفرق على عدد من الأشهر المتتالية والمماثلة المدة التي استحق عنها ذلك الفرق؛

وقد عمل بهذا القرار من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (م٢). وهذه الأحكام يعمل بها بالنسبة للأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون المذكور.

وقد أوضحت محكمة النقض المبالغ التي يجب ردها، في حكمها الصادر بجلسة ١٩٧٨/٥/٢٤ في الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٤٤٤ق إذ قضت بأن:

ووحيث أن النمي مردود، ذلك أن النص في الفقرة الرابعة من المادة

الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأمكن معدلة بالقانون قم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أنه د ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذه عقد الإيجار، وفي الفقرة السادسة من المادة الخامسة منه معدلة على أنه «وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطمن فيهاه، يدل على أن المشرع قدر أن لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فيه، والمنوط بها تحديد إيجار المباني الخاضعة لأحكامه سوف تستغرق في إنجاز عملها وقتا قد يطول، فأجاز للمالك بعد إتمام مبناه وإعداده للسكني ألا ينتظر حتى تفرغ اللجنة من عملها فيعمد إلى إيجار الوحدات السكنية كلها أو بعضها، ويعين إيجار كل وحدة تعيينا مؤقتا، فإذا أتمت لجنة التقدير عملها وأصدرت قرارها كان هذا الإيجار هو المعتبر، فإن كانت القيمة الإيجارية التي حددتها اللجنة أقل من المتفق عليها بالعقد تعين خفض. الأجرة العقدية إلى القيمة المحددة بأثر رجعي من وقت إبرام العقد، وإن حددت اللجنة قيمة أكثر فالأصل ألا تسرى زيادة القيمة الإيجارية على المستأجر المتعاقد طوال مدة الإيجار الأصلية، اعتبارا بأن المالك قبل النزول عن الحد الأقصى للأجرة وارتضى الأجرة الأقل، شريطة ألا يكون هذا الرضاء مشوبا بعيب يفسده، وألا يكون المالك قد مخفظ صراحة أو ضمنا عند التعاقد بحقه في التمسك بقرار اللجنة عند صدوره، ويجوز استقاء هذا التحفظ من كافة الظروف والملابسات المحيطة بالتعاقد، فإذا انقضت المدة الأصلية وامتد الإيجار بحكم القمانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة إلى حدها الأقصى....الخ،

٤١٦- ثالثاً: القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

يحكم رد الفروق فى هذا القانون المادة ١٥ وهمى تطابق تماما نص المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فإنه يسرى عليها ما ذكر بالنسبة للمادة الأخيرة.

ويخضع لهذا النص الأماكن التي يسرى على تقدير أجرتها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

٤١٧- سريان المادة ٢٢ علي الآماكن التي تخضع في تقدير اجرتها للقانون رقم ٢٣٦ ُسنة ١٩٨١:

تسرى المادة ٢٢ على الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

فإذا اتفق المالك والمستأجر على أجرة مبدئية للعين المؤجرة، ثم أخطر المالك المستأجر بعد ذلك بالأجرة المحددة وفقا للأسس التي نص عليها القانون وكمانت تتضمن زيادة أو نقصا عن الأجرة المبدئية فإن النص يسرى على رد الفروق.

وإذا لم يوافق المستأجر على الأجرة التي حددها المالك، سواء كانت الأجرة المحددة وفقا للأسس التي نص عليها القانون، والتي أثبتت بالمقد ابتداء، أم الأجرة المحددة وفقا لهذه الأسس وأخطر بها المستأجر بعد تخديد الأجرة المبدئية، وتقدم بطلب تقدير الأجرة إلى اللجنة، فقدرت اللجنة الأجرة بالمنقصان، فإن نص المادة يسرى على رد الفروق إلى المستأجر.

كما يسرى النص على رد فروق الأجرة التي تستحق بموجب الحكم الصادر في الاستثناف أو النقض أو التماس اعادة النظر.

(راجع في التفصيل شرح المادة ٢٢)

مادة (۲۳)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهلا القانون وبموافقة المالك، إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ١٩٤٤ للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٢١، ٢٧٥ للمبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٢١ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، ٢٧٥ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون،

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ُ

 ألغى هذه المادة ابتداء من تاريخ العمل به في ١٩٨١/٧/٣١ وحل محلها نص المادة ١٩ منه.

(مادة ١٩)

(قانون رقم ١٣٦لسنة ١٩٨١)

في الأحوال التي يتم فيها تفيير استعمال العين إلى غير أغراض السكني، تراد الأجرة القانونية بنسبة:

١- ٢٠٠٠ للمباتي المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

٧- ٢٠٠٠ للمبائي المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ توقيمبر
 ١٩٣١.

۳- ۲۷۵ للمیانی النشأة منذ ۵ نوفمبر ۱۹۹۱ وحتی ۹ سیتمبر ۱۹۷۷.

 ⁽١) واردة في خامساً: في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الإيجارية.

٤- ٥٠٪ للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها. ويشترط ألا يترتب على تغبير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبني أو بشاغليه.

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

الشرح

أولاً: أحكام المادة,٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٤١٨- حكمة النص:

هذا النص مستحدث في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فقد رأى المشرع زيادة أجرة المين عند تغيير استعمالها إلى غير أغراض السكني لأن هذا التغيير غالبا مايكون لأغراض مهنية أو بخارية أو صناعية وهو ما يدر عائدا مجزيا على المستأجر، فضلا عن أن هذا النوع من الاستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدى إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى إيجاد الحوافر لدى الملاك للقيام بذلك.

ولامجافاة في ذلك للقانون، ذلك أنه من المستقر عليه فقها وقضاء أن قواعد تحديد الأجرة أيا كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ في اعتبارها وفي المقام الأول أغراض السكني، وبذلك فإنه إذا ما تغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولاضير إن هو قضى بزيادة الأجرة(١).

٤١٩- شروط استحقاق الاجرة الإضافية:

يشترط لاستحقاق الأجرة الإضافية (الزيادة) المنصوص عليها بالمادة توافر شرطين هما:

 ⁽١) المذكرة الإيضاحية للقانون- تقرير لجة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

١- تغيير استعمال العين المؤجرة إلي غير (غراض السكني:

يجب أن يكون تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى، إنما يستوى أن يكون الاستعمال الجديد في مباشرة أغراض مجّارية أو صناعية أو مهنية(١) أو لغير ذلك من الأغراض غير السكنية.

ويستوى أن يأذن المؤجر بتغيير الاستعمال في عقد الإيجار أم في تاريخ لاحق.

وفي هذا قضت محكمة النقض باأن:

وتغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة لغير أغواض السكن. أثره. أحقية المالك في تقاضى أجرة إضافية عنها. م ٣٢ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء صدر إذن المؤجر بالتغيير في عقد الإيجار أم في تاريخ لاحق.

(طعن رقم ٦١٠ه لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٨)

(طعن رقم ۱۳۱۷ لسنة ٥٠ق جلسة ١٣١٧/١١/٢٩)

أما إذا كانت المين مؤجرة أصلا لمزاولة أغراض مجمارية أو صناعية أو مهنية، ثم غير استعمالها لمزاولة مجمارة أو صناعة أو مهنة أخرى غير التي كان يمارسها المستأجر، فلا يستحق المؤجر زيادة في الأجرة.

٧- موافقة المؤجر:

يجب أن يتم تغيير استعمال المكان بموافقة المؤجر، فإذا لم يوافق المؤجر على التغيير فلا يجوز للمستأجر إجباره عليه مقابل دفع الزيادة المذكورة^(٧).

⁽١)(نقض طعن رقم ٨٦٢٩ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥).

⁽طعن رقم ۲۰۹٤ لسنة ۲۰ق جلسة ۲۹۹٤/۱۰/۲۷).

⁽۲) مرقس جدا ص ۲۸۰

وإذا لم يوافق المؤجر على التغيير فإن المستأجر يكون قد استعمل المكان في غير الغرض المؤجر من أجله، ويجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان استنادا إلى الفقرة (جـ) من المادة ٣١ طبقا التفصيل الذي سيأتي- بموضعه- في شرح هذه الفقرة. أما إذا وافق المؤجر على تغيير الاستعمال، فلا يجوز له المدول عن ذلك فيما بعد.

47- هل يشترط أن يكون تغيير الاستعمال بعد العمل بالقانون رقم 24 اسنة ١٩٩٧؟

ذهب رأى إلى أنه يجب لاستحقاق الزيادة في الأجرة أن يكون تغييو الاستعمال قد حصل بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩ ، أما إذا حصل التغيير ولو قبله المؤجر قبل العمل بهذا القانون، فلا يجوز زيادة الأجرة.

لأن المؤجر يكون قد قبل التغيير دون مقابل وهذا جائز، وتأجير المكان قبل العمل بالقانون المذكور لغرض تجارى أو صناعي أو مهنى لايمنح المؤجر الحق في زيادة الأجرة عملا بالمادة ٢٣، وتأجيره أيضا في ظله لايخول له هذا المحقر (١).

إلا أن محكمة النقض خالفت هذا النظر وذهبت إلى استحقاق الموجر الزيادة في الأجرة ولو تغير الاستممال قبل العمل بالقاتون وقم 24 لسنة ١٩٧٧ إذ قدمت بأن:

 ١- (أ) - ومفاد النص في المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يعلى وعلى ملا جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع ارتأى تخقيقا للمدالة وإعادة التوازن

 ⁽١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٢ – وقد أيدنا هذا الرأى في الطبعة السابقة من الكتاب ص ٦٤٣.

بين الملاك والمستأجرين- تقرير أحقية الملاك في تقاضي أجرة إضافية في حال استعمال العين لغير أغراض السكن وذلك في كل هذه الأحوال سواء صدر هذا الإذن بتغيير الغرض من الاستغلال في عقد الإيجار أم في اتفاق لاحق وذلك لحكمة أفصح عنها بما أورده في المذكرة الإيضاحية لذلك القانون وما جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بشأن القانون ؛ المذكور وهي أن الأحكام التي تضمنتها قوانين الإيجارات تأخذ في حسبانها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهو السكني ولايستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالذات مايتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير الغرض وبالذات في الأغراض التجارية والمهنية التي تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للملاك كما يحيط بالاستعمال غير السكني من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبني وحاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضي إيجاد الحوافز لدى الملاك للقيام بذلك ومما يؤكد المعنى الذي بينته المذكرة الإيضاحية أن النص قد غاير في النسب المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى فزاد النسبة عن المباني القديمة هذا إلى أن قواعد تخديد الأجرة تأخذ في اعتبارها وفي المكان الأول أغراض السكني بذلك فإنه إذا ما تغير الغرض فلا تثريب على المشرع ولاضير إن هو قضى بزيادة الأجرة وهو مايكشف عن عمومية النص وشموله الاستعمال غير السكني عند إبرام العقد أو في تاريخ لاحق لتوافر الحكمة التي قصدها المشرع في الحالتين خاصة وأن أحكام الأجرة الإضافية- وحسبماسلف بياته- هي من الأمور المتعلقة بالنظام العام ومن تم فإنها تسرى على حالات التأجير القائمة سواء وقع التغيير في استعمال العين المؤجرة سابقاً أم لاحقا على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ويستوى أن يتم ذلك عند إبرام العقد أو في تاريخ لاحق وغنى عن البيان أنه لامحل للاستناد إلى حكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في القول باعتبار استعمال الهيئة المطعون

ضدها للأعيان المؤجرة كمكاتب لها في حكم الاستعمال السكتي إذا أن هذا النص قفني بعدم دستوريته في ١٩٨٦/٤/٢ في الطعن رقم ٢١ لسنة ٧٥ دستورية كما أنه لامحل للاستناد إلى حكم الحكمة المختصة في الطعن على قرار لجنة تقدير الإيجارات بمقولة أن عناصر التقدير لم تشمل نسبة الأجرة الإضافية القررة بنص المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ أن أحكام تقدير الأجرة - تأخذ في اعتبارها أن المكان أعد للسكني ويتم التقدير على هذا الأساس باعتباره الاستعمال المادي للأماكن المؤجرة أما تغيير الاستعمال فهو من الأمور المتغيرة ولا يستساغ أن تشملها قرارات لجان تخديد الأجرة التأجر لغير السكني أو إضافة مزية جديدة يستحق المهجر عتها مقابلا مشروط بتحققها ثم يضاف إلى الأجرة الزيادة المقررة في القانون ولاشأن للجان تخديد الأجرة بذلك».

(ب) - وإذا كان الثابت بالأوراق أن الهيئة المطمون ضدها استأجرت المين محل النزاع من الطاعنين لاستعمالها في غير غرض السكني وكان الحكم المطمون فيه قضى للمطعون ضدها بعدم أحقية الطاعنين في اقتضاء زيادة الأجرة القانونية المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما قضى لها باسترداد - ما دفعته من هذه الزيادة على سند من أن الطاعنين قد صرحوا للمطعون ضدها في عقد الإيجار باستعمال العين المؤجرة في غير أغراض السكني وأنه لايسوغ زيادة الأجرة مقابل نوع الاستممال المتعاقد عليه إذ لايعتبر مزية تبرر زيادة الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(طعن رقم ۳۷۳۹ لسنة ٥٩ جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣)

٢ - وتغيير الفرض من استعمال العين المؤجرة لفير أغراض السكنى.
 أثره. أحقية المالك في تقاضى أجرة إضافية عنها. م ٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء وقع التغيير سابقاً أم لاحقا لنفاذ أحكام القانون المذكور مادام كائنا بعد العمل به.

(طعن رقم ٤٤٥ لسنة ٥٥٥ جلسة ١٩٩١/١/٣٠)

ويلاحظ أن الزيادة في الأجرة التي تستحق نظير تغيير الاستعمال والتي ورد النص عليها بالمادة تختسب على أساس الأجرة القانونية المحددة طبقا لقوانين إيجار الأماكن.

وفي هذا قضت محكمة النقض باأن:

والزيادة في الأجرة المقررة للمالك في حالة قيام المستأجر بتغيير الغرض من استعمال المين المؤجرة أو تأجيره المكان المؤجر كليا أو جزئيا. مادتان ٢٣، ٥٢ق ٤٩ للسنة ١٩٩٧. احتسابها على أساس الأجرة القانونية المحددة طبقا لقوانين إيجاد الأماكن. علة ذلك؟.

(طعن رقم ۲٤۲۰ لسنة ٥٦ق جلسة ٢٩٩٢/٣/١٢)

٢٦١- تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة فقط إلي غير (غراض السكني:

إذا وافق المؤجر على تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة فقط إلى غير أغراض السكنى مع بقاء باقى العين فى استعمالها الأصلى، فإننا نرى قياس هذه الحالة على حالة تأجير المستأجر لجزء من المكان المؤجر مفروشا، فقد أعطت المادة ٤٥ المؤجر الحق فى نصف النسب الموضحة بها، وبذلك فإن المؤجر يستحق فى حالة التغيير الجزئي لاستعمال العين إلى غير أغراض السكنى نصف النسب الموضحة بالمادة ٣٣ ولو كان التغيير لم يشمل نصف العين، بل ولو اتصب على حجرة واحدة فقط من الوحدة أيا كان عدد حجراتها(١١).

(أنظر بند ٤٧٧)

⁽١) قارن أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية من ٢٤٤ إذ يرى في هذه الحالة - ندب خبير لتقدير نسبة زيادة الأجرة حسب سعة جزء المكان الذي نغير استعماله لأن زيادة الأجرة القانونية لاتكون إلا بنص صريح في القانون أو بحكم. وقد أخذ القانون ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١ برأينا الوارد بالمتن.

٤٢٢- جواز الجمع بين زيادتين في الاجرة:

يجوز للمؤجر أن يجمع بين زيادتين في الأجرة، فإذا كان المستأجر قد
غير استعمال الوحدة السكنية إلى الاستعمال في أغراض غير سكنية، ثم
أجرها مفروشة فإنه يجوز له الجمع بين الزيادة المنصوص عليها في هذه المادة
والزيادة المنصوص عليها في المادة ٥٥ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧.
ذلك أنه فضلا عن أن القانون لم يحظر الجمع بين الزيادتين، فإن إياحة
الجمع بينهما تكفل العدالة في علاقة المؤجر بالمستأجر، ذلك أن تأجير
المستأجر وحدته السكنية مفروشة لاستعمالها في أغراض غير سكنية يدر عليه
بلا أدنى شك إيجارا يزيد بكثير على الإيجار الذي يحصل عليه في حالة
تأجيرها مفروشة لأغراض السكني، ومن ثم فإن المدالة تقتضى أن يفيد
المؤجر من هذه الزيادة الكبيرة (في هذا المعنى نقض طعن رقم ٢٧ السنة ٤٤٠ لسنة ٤٤٠ المعنى وطله المعنى وقم ١٩٥٤ المعنى وطله المعنى والمعن وقم ١٩٠٤ المعنى وطله المعنى والمعنى و

٤٢٣- جواز عودة المستاجر إلى الاستعمال الاول:

يجوز للمستأجر أن يعود إلى استعمال العين الاستعمال الأول وهو السكنى أيا كانت الأسباب التي تدعوه إلى ذلك، بل ولو لم يكن لديه أسباب مبررة لذلك، وفي هذه الحالة لاتستحق عليه الزيادة في الأجرة من تاريخ العودة الفعلى إلى الاستعمال الأصلى، ولايشترط في ذلك موافقة المالك، لأن القانون لم يتطلب ذلك (1).

(أنظر رأيا عكسيا– أخذت به محكمة النقض– ببند ٢٩٥) ثانية لحكام المادة ١٩ من القانون رقم ١٩٦٦ لسنة ١٩٨١: ٤٧٤- شروط استحقاق الانجرة الإضافية:

١- تغيير استعمال العين المؤجرة إلي غير (غراض السكني:

لم يكن نص المادة ١٩ واردا بمشروع القانون المقدم من الحكومة وإنما

(١) أحمد أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٣.

أضافته إلى القانون اللجنة المشتركة بمجلس الشعب، وكان يجرى على أنه: وفي جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال المين تزاد الأجرة القانونية بنسبة... الخ. إلا أن المجلس عدل النص بناء على المناقشات التي دارت بين بعض أعضائه حتى يكون واضحا في أنه ينصرف إلى العين السكنية التي عول إلى عين صكنية (1). المين السكنية التي عين السكنية التي عين السكنية التي عين السكنية (1).

ويجب معرفة أن المقصود بغير أغراض السكنى في نطاق القانون رقم است ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ الأغراض التي تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعي أو المهنى الخاضع للضرية على الأرباح التجارية والصناعية أو الضرية على أرباح المهن غير التجارية، طالما كان المستأجر مصريا، أما إذا كان المستأجر السكنى، أذ نصت المادة ٢٧ من القانون على أن وتعامل في تطبيق أحكام السكنى، إذ نصت المادة ٢٧ من القانون على أن وتعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية والمناصية) ولا يغيد من أحكام هذه المعجوري المسريية المهن غير المحادة والنوادي الثقافية والرياضية) ولا يغيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين (٢٠٠٠).

(راجع بند 1/819- وراجع الحكم الصادر من المحكمة الدستورية الماديخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ بعدم دستورية المادة ٢٧ فيما تضمنته من استناء الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعي أو المهنى الخاضع للفحرية على الأرباح التجارية والصناعية أو الفرية

⁽١)مضبطة المجلس الجلسة ٧٤ في ١٩٨١/٦/٢٤ ص ١٦.

⁽٢) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٠٢.

على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ١٧ من زيادة الأجرة، والوضع بالنسبة لباقي أحكام المادة بند ٢١٧، ٢٢٩، ٢٣٤).

أما تغيير استعمال المكان المؤجر من نشاط غير سكنى إلى نشاط آخر غير سكنى، كتغييو استعمال المكان للمؤجر مكتبا للمحاسبة إلى مكتب للمحاماه أو محل الخردوات إلى محل للبقالة مثلا، فلا يرتب للمؤجر حقا في تقاضى الزيادة المنصوص عليها في المادة سواء تم التغيير بموافقته أم بغير موافقته.

ويجب لاستحقاق هذه الأجرة الإضافية أن يتم تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى بعد التأجير، فلا نستحق هذه الأجرة الإضافية في حالة التأجير ابتداء لغير أغراض السكنى، ولو كانت العين معدة أصلا لأغراض السكنى، إنما يستحق المؤجر في هذه الحالة الزيادة المنصوص عليها بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ إذا كان المكان المؤجر من الأماكن المنشأة حيى ٩ صبتمبر سنة ١٩٧٧.

وبهذا الرأى قضت محكمة دمنهور الابتدائية بتاريخ ٢٨ يتاير ١٩٨٤ في الدعوى وقم ٢٥١٥ منة ١٩٨٢ ملغى (المؤيد في الاستثناف وقم ٧٩ لسنة ٤٠ ق اسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٨٥/٢/٢٧) – وقد ذهبت في حكمها إلى:

هإن الغرض من التأجير كما هو ثابت من العقد استعمال العين مكتبا لفرع الشركة بدمنهور (شركة.....) ومن ثم يكون القصد من التأجير استعمال العين لغير أغراض السكنى ومن ثم لايستحق المؤجر الزيادة المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ه(١) (واجع أيضا بند ٢٢٩) والجكم الصادر من محكمة استئناف الاسكندرية بشاريخ

 ⁽۱) وقد أفتى مجلس الدولة بتاريخ ١٩٨٣/٢/٧ بعكس هذا الرأى وننشر فتواه
 فيما يلي:

.....

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة إدارة الفتوى لوزارات المائلية والتجارة والتموين والتأمينات ملف رقم : ٣١٢/١/١٥

السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية

عمية طيبة وبعد....

اطلعنا على كتابكم رقم ۳۸۸۸ المؤرخ ۱۹۸۲/۱۰/۲۴ بشأن تفسير نص المادة (۱۹) من القانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱.

وتتحصل وقائع الموضوع في أنكم استطلعتم رأى هذه الإدارة بكتابكم رقم ۲۰۲۸ بتاريخ ۱۹۸۲/۵/۱۷ في موضوعين هما:

۱- مفهوم عبارة تغییر استعمال المین لغیر أغراض السكنی الموجب لزیادة الأجرة القانون رقم ۱۳۳۱ لسنة ۱۹۸۱ من القانون رقم ۱۳۳۱ لسنة ۱۹۸۱ عما إذا كان ینصرف فقط إلى المباتی التی تؤجر ابتداء مسكنا ثم یتم التغییر لغیر أغراض السكنی أم أنها تشمل كذلك المبانی التی یتم تأجیرها ابتداء لغیر أغراض السكنی.

٢- تفسير مفهوم التغيير لغير أغراض السكنى وفقا لنص المادة (٢٣) من القانون
 رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما إذا كان يندرج تخته المبانى المؤجرة لغير السكنى
 لأغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى من عدمه.

وحيث أن الفتوى الصادرة بكتابنا رقم ١٣١ بتاريخ ١٩٨٢/٨/٢ ردا على كتابكم السالف قد انتهت إلى أن الزيادة متحققة في جميع حالات التأجير لغير أغراض السكني. ويهم الهيئة الوقوف على الرأى القانوني حول المقصود بتغيير استممال العين لغير أغراض السكني المؤجب لزيادة الأجرة القانونية بالتطبيق لحكم المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهل هو= الخيير الذي يتم بعد بدء الإيجار فقط أم أنه يسرى كذلك على حالات استممالات العين في غير أغراض السكني التي تتم ابتداء عند التأجير حيث أن القانون رقم ١٣٦٩ لسنة ١٩٨١ بمثابة تعليل لبعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولاتختلف صياخة نعى المادة ٢٣ من القانون عن صياخة نعى المادة ١٩١ من القانون عن صياخة نعى المادة ١٩١ من القانون الأولى فيصد نعست عليه كل منهما بالنسبة لتغيير استمال العين إذ أن عبارة الملاتين واحدة في هذا الشأن.

ونرون أن المعنى الذى قصد إليه المشرع هو أن يتم التغيير بعد التأجير ولاينصرف حكم المادة (14) إلى حالات التأجير التي تتم ابتداء لغير أغراض السكني.

نفيد بأنه تم عرض الموضوع على اللجنة الثالثة لقسم الفتوى بمجلس الدولة فاستبان لها بجلسة ١٩٨٣/٢/٧ أن المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن «في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكني تزاد الأجرة القانونية بنسبة:

١ - ٢٠٠٠ للمهاني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

٢- ٢٠٠ ٪ للمبانى المنشأة صله أول ينليو ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

٣- ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى تاريخ ٩ سبتمبر
 ١٩٧٧.

2- ٥٠٪ للمباني المنشأة أو التي تتشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

فإن مفاد هذا النص أنه إذا تم تغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير أغراض السكنى فإن الأجرة القانونية نزيد بنسب مختلفة حسب تاريخ إنشاء العين فإذا ما كان التغيير جزئيا فإن المالك يستحق نصف هذ النسب وذلك كله مشروط بألا يحدث هذا التغيير ضررا بالمبنى أو بشاغليه.

٧- ﴿لا يَتَرْتُبُ عَلَى تَغْيِيرُ الْاسْتَعْمَالُ ضَرْرُ بِالْلِبْنِي ﴿وَ بِشَاغَلِيهُ:

يجب ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه، سواء تم هذا التغيير بموافقة المؤجر أم بغير موافقته (1). إنما يجوز للمستأجر تغيير الاستعمال ولو أضر بمصلحة المالك (2)، فتغيير الاستعمال مقيد بعدم إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه فقط. ويلاحظ أن هذا الشرط مما يندرج في التزامات المستأجر ولو لم يغير استعمال العين.

ولم يبين النص حكم التغيير في استعمال العين المؤجرة فيما لو أضر بالمبني أو بشاغليه.

سومن حيث أن المؤجر في ظل قوانين الإيجار ليس له سلطة محميد الأجرة وإنما هو يخضع في ذلك لما تحدده لجنة تقدير الإيجارات وفقا للأسس التي وإنما هو يخضع في ذلك لما تحدده لجنة تقدير الإيجارات وفقا للأسس التي المنافق المين لأغراض السكني في هذا الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا المنرض ولو كان هذا التغيير عند التأجير ابتداء لأن المؤجر وهو خاضع لما تحدده لجنة تقدير الإيجارات لايمكنه أن يدخل هذا الاستعمال في عناصر تحديد الأجرة وذلك أيا ما كانت الأغراض التي تغير الاستعمال إليها سواء كانت عمارية أو مهنية أو غير ذلك لذلك انتهت اللجنة إلى أحقية المؤجر المرافقة حدالته بكتابكم وقع ٩٠٠ بتاريخ ١٩٨١/٤/١ في إضافة نسبة ٥٠٠ إلى الأجرة القانونية وهو ذات الرأى الذي انتهت إليه هذه الإدارة قبل ذلك.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الستشار

وكيل مجلس الدولة ورثيس الإدارة

عيد العزيز أحمد حماده

- (١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٠٢.
 - (٢) مرقس جــ ١ ص ٢٨٣.

ومن ثم فإنه يجب الرجوع في هذا الصدد إلى القواعد العامة، فيجوز للمؤجر طلب التعويض عما يلحقه من أضرار سواء كانت أضرارا تصيب المبنى أو تصيبه هو أو شاغلى المبنى الذى يلزم هو يتعويضهم، كما يكون له حق طلب وقف إساءة الاستعمال بحكم من القضاء المستعجل وحق طلب إكراه المستأجر على وقف تلك الإساءة من طريق التهديدات الماليسة(١).

كما يجوز للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ١٨ فقرة (د) التي تجيز طلب إخلاء المستأجر من المين المؤجرة إذا لبت بحكم قضائي نهائي أنه استعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب.

وفي هذا قضت محكمة النقض با ن:

والنص في المادة 19 من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٩١ - يدل على أن المشرع أجاز لمستاجر العين المؤجرة لفرض السكنى بتغيير استعمالها إلى غير المشرع أجاز لمستاجر العين المؤجرة لفرض السكنى بتغيير استعمالها أو جزئيا إلحاق ضرر - عينى بالمبنى أو بشاغليه - على أن يحمل المؤجر على زيادة في الأجرة القانونية طبقا للنسب التي حددها النص، أما إذا ترتب على تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى ضرر بالمبنى أو بشاغليه فإنه يجوز للمؤجر دون الشاغلين طلب إخلاء المكان المؤجر متى ثبت هذا الضر بموجب حكم نهائى طبقا لنص المادة ١٨ /د من ذات القانون.

(طعن رقم ۱۱۷۸ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٢)

⁽۱) مرقس جدا ص ۲۸۳.

٤٢٥- عدم اشتراط موافقة المالك،

أسقط النص الجديد عبارة •وبموافقة المالك؛ التي وردت بالنص الملغي، فأصبح التغيير جائزا دون موافقة المالك(١).

٤٣٦- الاهاكن التي يسري عليها النص:

يسرى النص على كافة الأماكن التي يتم تغيير استعمالها أيا كان تاريخ إنشائها أو تاريخ تغيير الاستعمال، حتى لو كان تغيير الاستعمال سابقا على العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفى هذا يقول تقرير اللجئة المشتركة بمجلس الشعب

٥.....وقد روعى فى هذا النص محقيق صالح المستأجر وفى نفس الوقت رعاية المالك عن طريق الزيادة فى الأجرة وتصحيحا للأوضاع فيما يخص الرعاية المالكن التى تغير استعمالها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتوحيد المعاملة للأماكن المؤجرة عموما سواء قبل أو بعد صدور القانون المشار إليه وذلك دون حاجة إلى موافقة المالك وبشرط ألا يترتب على التغيير إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.

إلا أن الأجرة الإضافية الجديدة لاتسرى إلا من تاريخ العمل بالقانون الجديد.

٤٢٧- الانجرة في حالة تغيير الاستعمال الجزئي:

أخذ المشرع بما ارتأيناه في احتساب الأجرة الإضافية في حالة التغيير الجزئي في ظل القانون رقم 23 لسنة ١٩٧٧، وجعل هذه الأجرة الإضافية نصف النسب الموضحة بالمادة. ويستحق هذا النصف بصرف النظر عن مقدار الجزء الذي تغير استعماله، ولو كان يقل عن نصف العين.

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب- أنظر البند التالي.

٤٢٨- جواز الجمع بين زيادتين في الاجرة:

(راجع بند ٤٢٢)

٤٢٩- جواز عودة المستاجر إلى الاستعمال الأول:

(راجع بند ۳۲۳)

وقد ذهب رأى فى الفقه فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى أن تغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير السكنى تعديل لشروط العقد أجازته المادة ١٩ ولو بغير موافقة المؤجر استثناء من القواعد العامة، ولما كان الاستثناء لا يتوسع فى تفسيره ولايقاس عليه، فإن تغيير المستأجر بعد ذلك استعمال المكان من غرض غير السكنى إلى غرض السكنى لا يجوز بغير موافقة المؤجر، لأنه تعديل لشروط العقد لا يتم بغير رضا المتعاقدين وبالتالى إذا عاد المستأجر إلى استعمال العين فى غرض السكنى قليس له أن يمتنع عن دنع الزيادة فى الأجرة المقررة لا ستعماله العين فى غير غرض السكنى وأن القول بغير يقر المؤجر على تغيير هذا الاستعمال إلى غرض السكنى وأن القول بغير ذلك يهدر القوة الملزمة للعقد بغير نص يقضى بذلك، فضلا عن أنه يجعل ذلك يهدر القوة الملزمة للعقد بغير نص يقضى بذلك، فضلا عن أنه يجعل التزام المستأجر بدفع زيادة الأجرة معلقا على ارادته، ومن المقرر أن الالتزام يطل إذا كان معلقا على محض ارادة المدين (١).

وقد اخذت محكمة النقض بهذا الراى إذ قضت باان:

ه حق المؤجر في اقتضاء أجرة إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكني م ٢٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، المادتان ٧و ١٩ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خلو القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن من نصوص تخول المستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة عند تغيير استعمال المين

⁽١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص٣٠٣ وما يعدها.

المؤجرة إلى غرض السكني. أثره. لاحق للمستأجر في إنقاص الأجرة بإرادته المنفردة. علة ذلك.

> (طعن رقم ۱۸۳۰ لسنة ۵۰۱ جلسة ۱۹۹۲/۱/۱۱) (طعن رقم ۲۷۵۶ لسنة ۵۰۳ جلسة ۲۹۸/۱۹۹۳)

٧ - والترخيص للمستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين إلى غير أغواض السكني. حق المؤجر في تقاضى أجرة إضافية ولو تقاعس المستأجر عن الانتفاع بهذه الميزة أو أعاد استعمال العين إلى الغرض الأصلى. لاحق للمستأجر أن يتحلل من التزامه بإرادته المنفردة. علة ذلك.».

(طمن رقم ٤١١٠ لسنة ٢٦١ جلسة ٢٩٩٦/٦/١١)

الفصل الثالث في التزامات المؤجر والمستا جر (Y1) 5alo

مِن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

وبلزم المؤجر عند تأجير أي مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة ١١ من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمبائي الخاصعة لنظام الأجرة المدانية.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويعظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وني حالة المحالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

-أبقى على المادة كما هي، مع شيء من التفصيل بالنسبة للجزاء (أنظر بندی ۲۵۵، ۲۱۲).

الشرح

١٣٠- إبرام عقود الإيجار كتابة:

نص المشرع على أن عقود الإيجار تبرم كتابة ابتداء من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وبسرى النص على جميع عقود إيجار الأماكن أيا كان نوعها أو الغرض منها. خالية أو مفروشة صادرة من المالك أو من غيره(١١).

ويستوى أن يكون المبنى قديما أو مستحدثا بعد العمل بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٧ .

وأوجب النص على المؤجر أن يثبت فى العقد بيانات معينة هى تاريخ روقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للمادة ١١ وذلك بالنسبة للمبانى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية فقط وهى المبانى التى يحكم تقدير أجرتها القانونان ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤١ لسنة ١٩٧٧م حتى لا يكلف المؤجر بالتزام يستحيل عليه تنفيذه لأنه من المعلوم أن قواعد القانون المدنى تقضى ببطلان الالتزام إذا كان مستحيلا إلا أنه إذا كان تخديد الأجرة النهائية قد تم وفق القانون فإن هذه الأجرة هى التى تثبت بالمقد.

أما بالنسبة لعقود إيجار الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ فإنه يثبت فى العقد الأجرة التى يحددها المالك وفقا للأسس التى نص عليها القانون. فإذا كان البناء لم يكتمل أثبت بالعقد الأجرة المدئية.

⁽١) فقد قضت محكمة النقض بأن:

١- والمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات. سريان ذلك على الأماكن خالية أو مفروشة.

⁽طعن رقم ۱۳۸۶ لسنة ۱۹۵۰ جلسة ۱۹۸۷/۳/۲۳ لم يتشر)

٧-ومستأجر المكان خاليا أو مفروشا. حقه في إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات القانونية. م٢٤ق ٩٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦ق ٥٧ لسنة ١٩٦٩. المستأجر الممنزى لمكان مفروش حقه في الاستفادة من الامتداد القانوني لمقد الإيجار. شرطه. م ٢٤، ٨٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ه.

⁽طعن رقم ۱۲۸ أسنة ۱۹ق جلسة ۱۹۸۸/٤/۲۰ لم ينشر)

ولم يوجب القانون وضع صيغة نموذجية موحدة لعقد الإيجار(١١).

ويتطلب النص إثبات تاريخ العقد في مأمورية الشهر العقاري الكائنة بدائرتها العين المؤجرة.

إلا أن النص لم يستلزم في إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقارى، قواعد خاصة تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخ المحروات الأخوى.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٦/٢/٢٠ في الطعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٤٩ق بال:

والنص في الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لايدل على أن المشرع قد استلزم في إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقارى، قواعد خاصة، تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخ المحررات الأخرى، كمما لم يعلق تطبيق هذا النص على أى إجراء تشريعي لاحق.

وقد تفيا الشارع بالأحكام المتقدمة حماية المستأجر حتى لايجعله عرضة لكيد المالك، الذي يمكنه الادعاء بأن المستأجر يشغل العين دون سند

(مضبطة الجلسة الأربعين- ١٤ يوليو سنة ١٩٦٩)

⁽۱) وحال مناقشة نص المادة (۱۱) من القانون رقم ۵۷ لسنة ۱۹۹۹ المقابلة للنص الحالي بمجلس الأمة، اقترح العضو رفعت محمد بطل أن تتولى وزارة الإسكان طبع عقد إيجار موحد يتضمن أسسا ومواد موحدة فقد قرر: والواقع أن هناك مشاكل عديدة تقابل المواطنين بالنسبة لعقود الإيجار، إذ قد يلجأ كل مالك إلى طبع عقد إيجار معين حسيما يتراءى له. فحيلا لو أن وزارة الإسكان تبنت هذه القضية، وقامت بطبع عقد إيجار موحد يتضمن أسسا ومواد موحدة، وقد انضم إليه بعض الأعضاء كما عارضه آخرون، وقد انتهى الأمر إلى صرف النظر عن هذا الاقتراح.

والحصول على حكم من القضاء المستعجل بطرده، كما حوص على تخديد الأجرة بإنزام المؤجر بالبات الأجرة المبدئية المحددة للوحدة أو الأجرة النهائية إذا كانت قد تحددت نهائيا، تمكينا للمستأجر من الإحاطة بها على حقيقتها والرجوع إلى أصل الترخيص لدى الجهة التى أصدرته للتحقق منها وبذلك لايتمكن المؤجر من التعاقد معه على أجرة تزيد على الأجرة القانونية كما أن فائدة إلبات الأجرة بالمقود الخاصة بالمبانى الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ تعمثل فى ثبوتها على وجه يقينى حتى لايستطيع المالك الادعاء بأجرة تزيد عليها.

٤٣١- عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ على الأحكام الواردة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علما إيجاب إثبات تاريخ عقد الإيجار فى مأمورية الشهر العقارى فقد جرت على أن :

داعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقررة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابعة من هذا القانون. ويجوز للمستأجر عند المخالفة إثبات واقعة الناجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه».

وعلى ذلك فإنه يعمل بالأحكام الواردة بالمادة المذكورة اعتبار من تاريخ الصمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في ١٩٦٩/٨١٨ أما بالنسبة لإيجاب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها المين المؤجرة، فلا يعمل به إلا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ١٩٧٧/٩/٩.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

«وجوب إثبات تاريخ عقود الإيجار بالشهر العقارى. م٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. قصره على العلاقات الإيجارية التي تنشأ من تاريخ العمل به دون السابقة عليه».

(طعن رقم ۱۱۳۰ اسنة ٥٥٥ جلسة ١٩٨٦/٦/٢٣ غير منفور)

٤٣٧- عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩،

تخضع عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأحكام القانون المدنى الملفى، وأحكام ذلك القانون تقضى بأن:

دعقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لايجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين، إذا لم يبدأ في تنفيذ العقد المذكور. وأما إذا ابتدىء في التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وتعين المدة بحسب عرف البلد، (٣٦٣٦٣) ٤٤ مدنى سابق).

ومعنى ذلك أنه إذا لم يكن بدىء فى تنفيذ عقد الإيجار - وهذه حالة نادرة - فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين، أيا كانت قيمته، أما إذا كان قد بدىء فى تنفيذ المقد، فإن المقد ذاته يكون ثابتا، فإذا اختلف حول مقدار الأجرة، امتطاع المستأجر تقديم سند أية مخالصة بالأجرة فيثبت بها الخبرة، وهى تقدر عادة بأجرة المثل. وإذا كان هناك اتفاق على المدة فى هذه الحالة واختلف حول مقدارها، فتعين المعدة بحسب عرف البلد. أما شروط الإيجار الأخرى فيجوز إثباتها وفقا للقواعد العامة وقتلد، أى بالبينة والقرائن إذا لم تجاوز قيمة الإيجار عشرة جنيهات وبالكتابة أو اليمين أو الإقرار إذا جاوزت قيمته ذلك(١).

⁽١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٠١.

أما بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، فقد ذكرنا سلفا أن المادة الخامسة منه نصت على أنه اإذا لم توجد عقود كتابية أو نعلر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع، وهذا التعى قاصو على إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية، فيجوز إثباتها بكاقة طرق الإثبات الواردة بالقانون المدنى (١٠).

وقد قضت محكمة النقض باان :

دائيات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمؤجر والمستأجر بكافة طرق الإثبات في ظل أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧. عدم خضوع هذه العسلاقة لنص المادتين ١٦٦ ق ٥٧ لسنة ١٩٦٩، ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علم ذلك، (١).

(طعن رقم ۱۹۹۸/۱۱/۲۱ هاق جلسة ۱۹۹۲/۱۱/۲۱)

ويمكن للمستأجر الذي لم يحصل على عقد إيجار مكتوب، الالتجاء إلى القضاء بدعوى إثبات تعاقد للحصول على حكم مثبت لقيام الإيجار.

٤٣٢- الكتابة شرط للإثبات:

رغم أن المادة نصت على إبرام عقد الإيجار كتابة، إلا أن العقد يظل مع ذلك عقدا رضائيا يتم بإيجاب وقبول دون أن يكون شكليا، فالكتابة ليست ركنا فى الانعقاد وإنما وسيلة إثبات، وقد أوضحت ذلك الفقرة الثالثة من

في هذا المعنى: بنها الابتدائية في ١٩٧٩/١٢/٣١ الدعوى ١٥٠٨ لسنة ١٩٧٨.

المادة عندما أجازت- كما سيلي- للمستأجر في حالة عدم وجود عقد إيجار مكتوب إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات(١).

ولايجوز للمؤجر إثبات العقد بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة (م17، ٦٣ من قانون الإثبات).

فقد نصت المادة ٦٢ على أن: (يجوز الاثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مبدأ ثبوت الكتابة.

وكل كتابة تصدر من الخصم وبكون من شأنها أن تجمل وجود التصرف المدعى قريب الاحتمال تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة. ونصت المادة ٦٣ على أن: ويجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي:

(أ) إذا وجد مانع مادى أو أدبى يحول دون الحصول على دليل كتابي.

(ب) إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه، .

وإذا طلب المستأجر إثبات العقد أو شرط من شروطه بالبينة، ورخص له في ذلك، كان للمؤجر وفقا للمادة ٦٩ من قانون الإثبات أن ينفى ذلك بهذا الطريق ذاته(٢).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨١/٦/١٣ في الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٤٤ق بان:

دمؤدى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع مع إيقائه على مبدأ رضائية عقد الإيجار قصد من حيث إثبات العقد حماية الجانب الضعيف فيه وهـو المستأجـر، فاشترط في إثبات العقد مـن جانب المؤجر أن

⁽۱) عنبر طبعة ۱۹۷۷ ص ۱۰۶.

⁽٢) مرقس جــ ٢ طبعة ١٩٨٢ ص ٤٣٣- خميس خضر ص ٧١.

يكون بالكتابة بحيث لايجوز إثباته بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإنبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة، أما المستأجر فقد أجاز له القانون إثبات التماقد وجميع شروطه بكافة طرق الإثبات».

٤٣٤- تعلق إثبات عقد الإيجار بالكتابة بالنظام العام: .

قصد الشارع من إلزام المؤجر بإثبات عقد الإيجار بالكتابة - كما أوضحنا سلفا - حماية طائفة المستأجرين حتى لا يجعلهم عرضة لكيد الملاك، اللين يمكنهم الادعاء بأن المستأجر يشغل العين دون سند والحصول على حكم من القضاء المستعجل بطرده، وتمكين المستأجرين من الإحاطة بأجرة المكان على حقيقتها، وقد فرض جزاء جنائيا على مخالفة هذا الالتزام - كما سنرى - ومن ثم فإن هذا الالتزام يضحى متعلقا بالنظام العام.

وفي هذا قضت محكمة النقض باان:

1- ومقاد نص المادتين ١٦، ٤٤ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد على الإيجار في عقد مكتوب من مسائل النظام العام، وأجاز للمستأجر في حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو في حالة الاحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه في صورة مخالفة إثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الإثبات، ولما كان المطمون عليه قد طعن في عقد الانفاق المؤرخ بأنه قصد به الاحتيال لإخفاء حقيقة أنه عقد إيجار لفرفة النزاع بأجرة سنوية هي المبلغ الثابت به على أنه مقايل استشارات قانونية يؤديها الطاعن للمطعون عليه فلا على الحكم المستأنف فيما قضى به من إحالة المعوى إلى التحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من إثبات حقيقة الوقع على العكم عضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية على الوقع فيه بشهادة الشهود، إذ أقام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية على

خلاف الثابت بالاتفاق المذكور على ما اطمأن إليه من البيانات فلا يكون قد أخطأ فر تطبيق القانون.

(طمن رقم ٧٦٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٢/١٤)

٢- وعقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. المادة ١٦ق ٥٢ لسنة ١٩٦٨. المقابلة للمادة ٤٢ق ٥٦ لسنة ١٩٦٧. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر ذلك واحتياله على أحد شروطه. للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الاثبات).

(طعن رقم ۱۸۰ لسنة ۵۰ق جلسة ۱۹۸۲/۱۲/۲۲ لم ينشر)

٣ - دعقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. المادة ١٦ ق ٥ مسنة ١٩٦٩. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر واحتياله لستر التعاقد أو أحد شروطه. أثره. للمستأجر إنبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الاثبات.

(طعن رقم ۱۹۸۷/۱۱/۱۲ لسنة ۵۰۰ جلسة ۱۹۸۷/۱۱/۱۲ لم يتشر) (طعن رقم ۲۱۵۸ لسنة ۵۱۱ جلسة ۱۹۸۸/۲/۳۰ لم ينشر)

ويترتب على كون هذا الالتزام متعلقا بالنظام العام، أن تقضى المحكمة بعدم قبول دعوى المؤجر أو رفضها إذا استبان لها عدم وجود عقد إيجار مكتوب وذلك من تلقاء نفسها ولو لم يدفع الخصم بعدم وجود عقد مكتوب.

جزاء عدم وجود عقد إيجار مكتوب:

فرض القانون جزاءين يوقعان على المؤجر في حالة عدم تخريره عقد إيجار أحدهما جنائي والآخر مدني.

٤٣٥- ({) الجزاء الجنائي:

نصت المادة ٧٦ من القانون على أن: ويعاقب بالحبس مدة لاتقل عن

شهر ولاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنية ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٢٤ من القانون.... النجه. ولما كانت المادة ٢٤ ألقت الالتزام بتحرير عقد الإيجار على عاتق المؤجر، فإن هذه العقوبة توقع عليه وحده إذا لم يحرر عقد إيجار، كما توقع عليه إذا حرر العقد دون أن يستوفى البيانات السابقة جميعها أو بعضها، أو إذا حرر العقد متضمنا كافة البيانات دون أن يثبت تاريخه بمأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها المين المجوة.

وبموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط دون الحبس (م١/٢/٤)

وجريمة الامتناع عن تخرير عقد إيجار من الجرائم المستمرة استمرارا تخدديا.

وقد قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- بان:

۱- دلما كان الحكم المطمون فيه قد أثبت- استنادا إلى أقوال المجنى عليها- أن عقد الإيجار أبرم منذ عامين فقط سابقين على ١٩٨٠/٢/٢ أبرم منذ عامين فقط سابقين على ١٩٨٠/٢/٢ أي بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ هذا فضلا عن أن جريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار هي من الجرائم المستمرة استمرارا تجدديا وإذ كانت الطاعنة لاتنازع في أنها لم تحرر عقد إيجار للمجنى عليها إلى ما بعد العمل بالقانون المشار إليه فإنه لايكون هناك محل لما تثيره من عدم انطباق ذلك القانون على واقعة الدعوى».

(طعن رقم ۱۷۲۷ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٣/١١/١)

Y - و لما كان القانون قد أوجب في كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا كافيا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم، وأن تلتزم بإيراد مؤدى الأدلة التي استخلصت منها الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخد وإلا كان حكمها قاصرا. لما كان ذلك وكانت جريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار المسندة للطاعن ستوجب أن يستظهر الحكم ثبوت العلاقة الإيجارية عن العين المراد تحرير عقد بإيجارها بين الطرفين، وكانت حيازة العين بذاتها لاتكفى للقول بتوفر هذه العلاقة تصوره في بيان واقعة الدعوى ولايين منه أركان الجريمة المسندة إلى الطاعن، فضلا عن أنه أشار إلى وجود قيمة إيجارية قامت الشاكية بالوفاء بها دون أن يور سنده في ذلك حتى يكشف عن وجه استشهاد الحكمة بذات الدليل الدى استنبطت منه المحكمة القض عن موجه استشهاد المحكمة بذات الدليل البيان، ويمجز محكمة القض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة البيان، ويمجز محكمة القض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صرار إثباتها في الحكمة .

(طعن رقم ۹۲۸۹ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/١/١٦)

٤٣٦- الجزاء المدنى:

إذا لم يوجد عقد إيجار مكتوب، فقد أجازت الفقرة الثالثة من المادة للمستأجر أن يثبت واقمة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن مهما كانت قيمة عقد الإيجار. أى ولو جاوزت نصاب البينة وهو مائة جنيه (م ٦٠ من قانون الاثبات).

أما إذا وجد عقد إيجار مكتوب فلا يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وشروط المقد بكافة طرق الإثبات إلا إذا انطوى العقد على تخايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، كالأجرة وحكم الامتداد القانوني للإيجار.

وإذا أراد المستأجر الإفادة بهذا الحكم وجب عليه أن يتمسك بذلك بطلب صريح جازم.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

١ - ١ - ١٠٠٠. ولتن كان المشرع قد أجاز في المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٩ لسنة ٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٩ - للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تخايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام المام ... الغه .

(طعن رقم ۱۷۷۹ لسنة ٥٠٠ جلسة ۱۹۸۲/۲۸۱۸ راجع أيضا نقعن ۱۹۸۱/۱/۱۷ طعن رقم ٤٩٧ لسنة ٥٠٠ جلسسسة ۱۹۸۱/۲/۱۳ طعن رقم ۸٦٩ لسنة ٤٤١٥ المشور بيند ٤٣٣)

٧- (أ) - (أ) - (العن كان الأصل- وعلى ما جرى به نص المادة المهود فيما يخالف أو يجاوز ما من قانون الإثبات أنه لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي، إلا أن ذلك مشروط ألا يكون القصد من الكتابة التحايل على أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام، إذ يجوز لمن كان الاحتيال موجها ضد مصلحته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يثبت التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية، ولو خالف بذلك الثابت بالكتابة .

(ب) - «لفن تمسكت الطاعنة بصورية وصف العين المؤجرة في عقد
الإيجار بأنها أرض فضاء، وأن المؤجرين قصدوا التحايل على أحكام قوانين
إيجار الأماكن التى تقرر الامتداد القانوني لعقود الإيجار ولو انتهت مدتها
الاتفاقية، مما يجيز لها إلبات هذا التحايل بكافة طرق الإنبات القانونية استثناء

من نص المادة ١/٦١ من قانون الإثبات، إلا أن الثابت من مذكرات دفاع الطاعنة أمام محكمتي الموضوع أنها تبغي من هذا الدفاع إثبات أن العين المؤجرة عليها منشآت مبنية، وقد رأت محكمة الدرجة الأولى التحقق من وصف المين المؤجرة الوارد في عقد الإيجار، فحكمت بندب خبير في الدعوى لمعاينة أرض النزاع، وبيان ما بها من منشآت وتاريخ إقامتها، ومن أقامها والغرض منها وتاريخ استغلالها، وبيان المستغل لها وسنده في ذلك، وبيان مساحة كل منشأة على حده، وصرحت له بسماع أقوال الخصوم وشهودهم ومن يرى لزوما لسماعه، والاطلاع على المستندات لدى أي جهة، وبعد أن قدم الخبير تقريره انتهى الحكم صحيحا إلى أن الوصف الوارد بعقد الإيجار للعين المؤجرة مطابق لحقيقة الواقع، إذ ثبت له من هذا التقرير أن المنشآت مملوكة للمستأجرين ومنهم الطاعنة، وأقاموها من مالهم الخاص، وخلص سائغا إلى أن المنشآت لم تكن محل اعتبار عند التعاقد، ومن ثم فإن محكمة الموضوع تكون قد أتاحت للطاعنة إثبات دفاعها بكافة طرق الإثبات القانونية وقد سأل الخبير في محضر أعماله القائم على إدارة الجراج والتابع لها، واطلع على المستندات المقدمة منها، ومن باقي الخصوم وقد أثبتت الطاعنة أن العين المؤجرة كانت عليها منشآت سابقة على التعاقد، إلا أن الخبير أثبت أن تلك المنشآت غير مملوكة للمؤجرين، ومن ثم تكون الطاعنة قد أخفقت في إثبات التحايل على القانون.... ومن ثم فإن النعي بهذا السبب يكون غير منتج،

(طعنان رقما ١٩٥٥، ٦٤٠ لسنة ٥٤٤ جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

٣ – ٤٩ صق المستأجر في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط المقد بكافة طوق الإثبات. شرطه. ألا يكون هناك عقد مكتوب أو انطواء العقد على تخايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتحسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم. (المادة ٣/٢٤).

(طعن رقم ٥١٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩)

إلى الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية - وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها. علة ذلك.

(طعن رقم ۷٤۱ أسنة ٥٥٤ جلسة ١٩٨٧/١١/٢٢)

 ٥ - وتنازل الطاعنة عن التمسك بعقد الإيجار لا يحول بينها وبين إثبات العلاقة الإيجارية بكافة الطرق. قضاء الحكم برفض دعواها بالتمكين استنادا لهذا التنازل دون تخقيق دفاعها خطأ وقصوره.

(طعن رقم ۱۳۵۰ لسنة ۵۱ل جلسة ۱۹۸۸/۱/۲۷)

 ٦ - (إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. م٢٢/٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦ق ٥٢ لسنة ٦٩. شرطه.

(طعن ۷۰۷ لستة ۹۹ق جلسة ۲۰۱۹۹۳/۱۱/۱۱

٧- وإثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء هذا العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. م٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(طعنان رقما ۲۰۵۰، ۱۲۲۷ لسنة ۹۰ق جلسة ۲۲/۲۱/۱۲۹۲)

 ٨- دحق المستأجر في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية. شرطه . ألا يكون هناك عقد مكتوب أو ينطوى العقد على تخايل على قواعد النظام العام. م ٣/٢٤ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧.

(طعن رقم ۷۷۸ لسنة ۳۰ق جلسة ۱۹۹٤/٦/۱۲)

 ٩- اإثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء العقد على شروط مخالفة النظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ع.

(طعن رقم ۱۹۹۱/۱۹۹۱)(۱) جلسة ۱۹۹۱/۱۹۹۹)(۱)

• ١٠ - «القضاء بالإلزام بتحرير عقد إيجار. مقتضاء بيان محل التزام كل من الطرفين وحسمه النزاع بين الخصوم في تخديد عين النزاع ومقدار أجرتها. حيازته قوة الأمر المقضى. مانع للخصوم من العودة إلى مناقشة المسألة التي فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقمية لم يسبق إثارتها في المسألة الأولى. قضاء الحكم المطعون فيه بأن أجرة عين النزاع ثلاثون جنيها استنادا لأقوال الشهود. خطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ۷۹۲۰لستة ۱۴۵ جلسة ۱۹۹۲/۷۱۱)

ويراعى أن دعوى تحرير عقد إيجار من الدعاوى التي لاتقبل التجزئة بحسب طبيعة الحل.

وفي هذا قضت الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بمحكمة النقض بتاريخ ١٩٨٧/١٢/١٦ في الطعنين رقمي ٣٠٠ د١٠٠ سنة ٥٦ ق بان:

الله الم البين من الأوراق أن المطمون ضدهم والسيدة/ أقاموا الدعوى ابتداء بطلب إخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها لهم بينما أقامت الطاعنة دعوى فرعية ضد المدعين بطلب مخرير عقد إيجارها لها عن تلك الشقة وحكم ابتدائيا برفض الدعوى الأصلية وبإجابة الطاعنة إلى طلباتها في

⁽١) وقارن طعن رقم ١٥٧٥ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠ إذ يقضى بأن: ٥عقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإنبات. م ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء وجدت الكتابة ويراد إثبات ما يخالفها أو لم توجده.

الدعوى الفرعية، فاستأنف المطعون ضدهم فقط هدا الحكم دون المدعية الرابعة السيدة/.... ولم تأمر المحكمة باختصامها في الاستئناف حتى صدور الحكم فيه، وكانت الدعوى بطلب إخلاء المين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر يتحرير عقد إيجار لاتقبل التجزئة بحسب طبيعة الحل في كلا الطلبين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا دون اختصام المحكوم عليها التي لم تطعن بالاستئناف يكون قد خالف قادونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع بما يجوز معه التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض ه .

 ٢٣٧- طلب تسليم الوحدة المؤجرة يعتبر تابعا لطلب إثبات العلاقة الأبجارية:

وفي هذا قضت محكمة النقض با ن:

قطلب المطعون ضده تسليمه الوحدتين المؤجرتين له وتمكينه من الانتفاع بهما. اعتبارهما تابعين لطلبه الأصلى بإثبات علاقته الإيجارية لهما. مؤداه عدم التزامه باعذار المؤجر قبل رفع دعواه بهذه الطلبات. علة ذلك المادة ٣/١٤ على ١٩٧٧.

(طمن رقم ١٨٣١ لمنة ٥٠٢ جلسة ١٩٨٩/٤/٢٠ غير منفور)
٢٣٨- تقيد القاضي المدني في دعوي ثبوت العلاقة الإيجارية بالحكم
الجنائي الصادر بالبراءة في جريمة تقاضي مبالغ خارج نطاق عقد
الإيجار:

وقد اوضحت ذلك محكمة النقض في حكمها إذ ذهبت إلي ان: ١ – دالنص في المادة ٢٦٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه: وإذا

فعت الدعوى المدنية أمام المحاكم المدنية يجب وقف الفصل فيها حتى يحكم نهائيا في الدعوى الجنائية المقامة قبل رفعها أو في أثناء السير فيها، يدل على أن مبدأ تقيد القاضي المدنى بالحكم الجنائي في الموضوع المشترك بين الدعويين وهو وقوع الجريمة ونسبتها إلى فاعلها وفق المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات يستلزم أن يكون الفعل المكون للجريمة سابقا في وقوعه على رفع الدعوى المدنية إذ لايتأتي أن يكون أساسا مشتركا بين الدعويين إذا كان لاحقا على رفع هذه الدعوي، وإذ كان وقف الدعوى طبقا للمادة ١٢٩ مرافعات هو أمر جوازي للمحكمة التي عليها أن تعرض لتصفية كل نزاع يقوم على أي عنصر من عناصر الدعوى يتوقف الحكم فيها على الفصل فيه وكان الثابت في الدعوى أنها أقيمت من المطعون ضده في ١٩٨٢/٤/٢١ بطلب إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين الطاعن عن محل النزاع، وكانت الجنحة رقم... أقيمت على المطعون ضده لأنه في يوم ١٩٨٢/٦/٥ دخل محلا لحفظ المال- محل النزاع- ولم يخرج منه بناء على تكليفه ممن لهم الحق في ذلك، وكمان هذا الفعل الجنائي المنسوب إلى المطعون ضده لاحقا في وقوعه على رفع الدعوي المطعون في حكمها. ومن ثم لايعتبر أساسا مشتركا بين الدعوى الجنائية المقامة وبين الدعوى المدنية التي رفعت من قبله حتى يوجب وقف هذه الدعوى الأخيرة، وكان الفصل في إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفي الدعوى المطروحة على المحكمة المدنية هو مما تختص بالفصل فيه، فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن طلب الطاعن وقف الدعوى حتى يفصل في الجنحة المشار إليها لايكون قد أخطأ في تطبيق القانون أو في فهم الواقع في الدعوى، .

(طعن رقم ٧٤١ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٢ غير منشور)

٢ - دحجية الحكم الجنائي أمام المحكم المدنية. نطاقها تقيد القاضى
 المدنى في دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية بالحكم الجنائي الصادر بالبراءة في

جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار. شرطه. أن تكون براءة المتهم راجعة إلى نفي قيام العلاقة الإيجارية.

(طعن رقم ۱۹۸۸/۳/۸ أسنة ٥٦٣ جلسة ١٩٨٨/٣/١ غير منشور)

٤٣٩- (مثلة من قضاء النقض لكيفية إثبات المستاجر العلاقة الإيجارية (و عناصرها:

 امداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائي ووضع عداد فيها باسم المستأجر قرينة قضائية على استئجاره للشقة.

فقد قضت محكمة النقض باأن:

د لما كان ذلك وكان استناد الحكم المطعون فيه إلى الدلالة المستفادة من إمداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائي ووضع عداد فيها باسم المطعون ضده، في إثبات الإجارة، لايعدو أن يكون استنباطا لقرينة قضائية صحيحة، وكان الحكم لم يستند إلى هذه القرينة وحدها بل إلى عدة قرائن متساندة والمقرر في قضاء هذه الحكمة أنه لا يجوز مناقشة كل قرينة على حدة لإثبات عدم كفايتها وإذ كان ذلك يكون النمي على الحكم مخالفته القانون والفساد في الاستدلال في غير محله.

(طعن رقم ۱۰۱ لسنة ۵۱ جلسة ۱۹۸۲/۲/۱۷–وقى هذا المعنى طعن رقم ۱۹۰۱ لسنة ۵۲ جلسة ۱۹۸۳/۲۲۲۴)

٢- إثبات حقيقة العلاقة الإيجارية من مسائل الواتع. فقد قضت محكمة النقض بأن إثبات حقيقة العلاقة الإيجارية من مسائل الواقع وتستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائفة ولاتكون لمحكمة النقض رقابة عليها في ذلك.

(طعن رقم ۱۹۲۲ لسنة ۱۹۵۸ جلسة ۱۹۸۲/۶/۲۸) (طعن رقم ۲۷۹۲ لسنة ۹۰۵ جلسة ۲۹۹٤/۲/۹۴) ٣- الأماكن التي خضع تحديد أجرتها للجان تحديد الأجرة، تعتبر الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير فيما تتضمنه من قيمة أجرتها، دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

(طعن رقم ۱۹۲۲ لسنة ٤٧ق جلسة ۱۹۸۲/۲/۲۷ –غير منشور) (طعن رقم ۲۷۰۵ لسنة ۲۳ق جلسة ۱۹۹۴/۲۲۲)

 ٤- عقد الإيجار أو إيصال أجرة شهر الأساس عن مدة لايدخل فيها شهر الأساس جواز اعتبارها قرينة قضائية على أجرة هذا الشهر.

(طعن رقم ٣٣٦ لسنة ٤٣٣ جلسة ١٩٨٩/٤/٥- غير منشور) ٥- تقدير العوائد. مجرد قرينة على الأجرة القانونية في شهر الأساس. (طعن رقم ١٧٣٠ لسنة ٥٣٣ جلسسة ١٩٨٨/١٧/٢٨ - غسيسر منشور)

٦ - «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بأنه المستأجر الأصلى لعين النزاع بموجب عقد صادر إليه من المالك وتقديمه مستندات لها دلالتها على ذلك. إعراض الحكم المطعون فيه عن تلك المستندات وإهداره عقد إيجار الطاعن استنادا إلى قرائن فاسدة لاتؤدى إلى النتيجة التي انتهى إليها. قصور وفساد في الاستدلال».

(طعن رقم ۱۰۸۸ لسنة ۵۲ جلسة ۱۹۸۹/۱/۹ لم ينشر)

٧- الإيصال الصادر من المؤجر باستلام الأجرة من ورثة المستأجر الأصلى عن فترة تالية للوفاة يعتبر إبراما لعلاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين الطرفين. ولو لم يكن هؤلاء من المنتفعين بالامتداد القانوني للإيجار طبقا للمادة ٢٩ من القانون وقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٩/٤/١٢ في الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٥٢ق بان:

وإذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأحقيتها في الإقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلى واستدلت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها تضمنت إقرارا صادرا من المطعون ضده (المؤجر) بتاريخ (......) يفيد استلامه أجرة شهرى مارس وأبريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم (.....) المستأجر الأصلي مناولة كريمته (.....) الطاعنة عن العين محل النزاع عما مفاده نشوء علاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين المطعون ضده وبين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلي ولايحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الإيجار الأصلى مع المورث بوفاته في سنة (.....) وعدم امتداده لصالح أحد ورثته وفـقــا لحكم المادة ٢١ من القــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشــأن إيجــار الأماكن- المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص إليها الحكم الصادر في الدعوى رقم (.....) مدني كلي المنصورة وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الإيجار السابق المبرم مع المورث وإذ أغفل الحكم المطمون فيه بحث مؤدي الإيصال المشار إليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهري تمسكت به الطاعنة تأييدا لدعواها فإنه يكون قد شابه القصور التسبيب.

ويلاحظ أن الحكم الصادر بإثبات العلاقة الإيجارية يجب أن يتضمن بيان الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها.

وفي هذا قضت محكمة النقض با"ن:

١ - والحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على

المستأجر أداؤها. إغفالها. قصور. علة ذلك. باعتبارها من الأركان الجوهرية لعقد الإيجاره .

> (طعن رقم ۲۲۳۷ لسنة ۱۳۵۳ جلسة ۱۹۹۲/۱۰/۲۲) (طعن رقم ۲۹۳۷ لسنة ۲۰اق جلسة ۱۹۹۴/۱۹۹۴)

٢ - والحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۷۲۲ لسنة ٥٨ق جلسة ۱۹۹۳/٤/۱۸) (طعن رقم ۱۹۳۵ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۰/۷/۱۲)

٤٤٠ حظر إبرام اكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه:

حظرت الفقرة الرابعة من المادة على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.

ويسرى هذا الحظر على المالك، كما يسرى على المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها التأجير من الباطن، وكان مشروع الحكومة يقصر الحظر على المالك فقط، إلا أنه رؤى أن هذا الحظر لايحقق غايته الكاملة إلا إذا انصرف إلى المستأجر أو غيره من الأشخاص حتى لايكون هؤلاء من وضع أفضل من المالك فيحظر على المالك إبرام أكثر من عقد عن العين المؤجرة بينما يستطيع المستأجر مثلا ذلك، ولذا عدلت لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب مشروع الحكومة على النحو الحالي (١٠).

أما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فكان يقصر هذا الحظر على المالك فقد نصت المادة ٣/١٦ على أنه: «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه».

⁽١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

والحكمة من هذا الحظر واضحة وهى القضاء على سبل التحايل التى قد يلجأ إليها المؤجر بتأجير المبنى أو الوحدة لأكثر من مستأجر سعيا وراء كسب مادى غير مشروع، وهو ما يؤدى في حالات عديدة إلى الشغب والتطاحن بين المستأجرين، على حيازة العين.

جزاء مخالفة الحظره

الجزاء الجناثى:

٤٤١- (()- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تعاقب المادة ٧٦ من القانون على مخالفة المادة ٢٤ التي تضمنت هذا الحظر في فقرتها الرابعة بالحب مدة لانقل عن شهر ولانزيد على ستة أشهر وبغرامة لانقل عن مائة جنيه ولا بجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين المقوبتين. وهذه العقوبة توقع على المؤجر.

كما تعاقب المادة ٨٦ بالحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن خمسمائة جنيه ولاتجاوز ألفى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو تاتبيهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم. كما يعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء الختص ويفترض علم هذا المتعرض بالعاقد السابق إذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

٤٤٢- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

أصبحت العقوبة المنصوص عليها في المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصرة على عقوبة الغرامة فقط دون الحبس (المادة ١١٢٤ق) ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

كما أصبحت العقوبة المنصوص عليها في المادة ٨٢ من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ مقصورة أيضا على عقوبة الغرامة فقط دون الحبس.

وقد أتت المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعقوبة جديدة توقع على المالك الذى يتقاضى أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر(أنظر فى التفصيل بند ٤٧٧).

الجزاء المدني (حكم تعدد «تزاحم» المستاجرين لعين واحدة). 247 - (() - في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغي:

وان كانت المادة ٣/١٦ من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ التي نصت على أن: «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه لم تنص صراحة على البطلان جزاء مخالفتها، إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد بها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون. وما تقضى به المادة ١٩٥ مدنى، أنه يترتب على مخالفة الحظر السابق بطلان المقود اللاحقة للمقد الأول، ولما كان مناط المفاضلة بين المقود أن تكون كلها صحيحة، فإنه ينبنى على ذلك إهدار المقود اللاحقة للمقد الأول والتعويل على المقد الأول فقط.

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ قضت باأن:

١ - ٥ إن مناط المفاضلة بين المقود أن تكون كلها صحيحة ومن المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى أنه وإذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاء. هذا ولا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص ناه في القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص في القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال، ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منهه،

ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مفتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب هذا الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة- للعقد الأول وإن لم يصرح به، ولما كان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى القول بأن هيئة الأوقاف أبرمت عقد إيجار مؤرخ في ١٩٧٤/٥/١ للمطعون ضده الأول عن جزء اقتطع من أعيان النزاع واستخلص الحكم من إيصالات سداد الأجرة عن المدة من ١٩٧٢/١/١ حتى آخر أكتوبر سنة ١٩٧٢ قيام عقد إيجار جديد للمطعون ضدهم اعتبارا من هذا التاريخ ثم انتهى إلى إعمال نص المادة ٧٧٥ من القانون المدنى في شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومؤداها بطلان هذين العقدين بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام مع نص قانوني آمر متعلق بالنظام العام بما يترتب عليه من امتناع إجراء المفاضلة بينهما وبين العقد المؤرخ في ١٩٤١/٨/١ السابق صدروه للمستأجرين الأصليين والذي انتقل صحيحا ونافذا للطاعن في تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه في ١٩٧١/١٢/٢٥ بمقوماتها المادية والمعنوية لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقصه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن، .

(طعن رقم ۲۱۹ لسنة ٤٨ جلسة ۲۱۹۸/۱۱/۲۹)

٧- دوحيث أن هذا النمى في محله. ذلك أنه من القرر- وعلى ماحرى به قضاء هذه المحكمة أنه إذ نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ أسنة بواجا - المنطبق على واقعة الدعوى - على أنه ديحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد واحد للمبنى أو الوحدة منه وإنه وإن كانت هذه المادة لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من القانون المذكور

يوجب وقوع هذا الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول وإن لم يصرح به، ومن ثم فلا يكون هناك محل في هذه الحالة لإعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى بإجراء المفاضلة بينهما، لأن مناط هذه المفاضلة أن تكون العقود كلها صحيحة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، وأيد الحكم الابتدائي في قضائه برفض دعوي الطاعن الثاني بصحة ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ في ١٩٧٣/٢/١ الذي قال بصدوره منه إلى الطاعنة الأولى عن عين النزاع، وذلك بعد أن أحال إلى أسباب ذلك الحكم- الذي لم يعرض للعقد الملكور ولم يقل كلمته فيه- واستنادا إلى ما ذهب إليه من إجراء المفاضلة بين عقدى النزاع على أساس الأسبقية في وضع اليد طبقا لحكم المادة ٥٧٣ من القانون المدنى، لمجرد القول بوقوع النزاع في ظلها وقبل صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الحكم المطعون فيه يكون بذلك قد أخطأ في تطبيق القانون، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث تاريخ كل من العقدين توصلا إلى القضاء ببطلان العقد اللاحق إعمالا لحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة الذكريما يجعله معيبا بالقصور في التسبيب، ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن، ٤.

(طعن رقم ۱۹۲۸ لسنة ۵۱ق جلسة ۱۹۸۲/۲/۲۲ أيضا طعن رقم ۱۵۱۷ لسنة ۶۹ق جلسة ۱۹۸۰/۱۰/۳۰

٣- حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للمبنى أو الوحدة منه. م ١٦ فقرة أخيرة من ق ٥٦ لسنة ١٩٦٩. مؤداه. بطلان المقود اللاحقة للمقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام المام ولو صدرت من مؤجر طالما أن المقد الأول صادر ممن يملك حق التأجيرة.

(طعن رقم ١٧٥٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٣)

٤٤٤- (ب) في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ـ

نص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على منح الأولوية للمستأجر الأول، وعلى بطلان عقود باقى المستأجرين التالين ولو كانت ثابتة التاريخ.

ومن ثم فإنه يكون للمستأجر الأول وحده حق شغل العين ولو كان غيره من المستأجرين اللاحقين قد سبق إلى وضع يده عليها، أما باقي المستأجرين فلا يبقى لهم إلا الرجوع على المؤجر بالتعويض طبقا للقواعد العامة.

ومناط هذه الحماية التى أسبغها القانون على المستأجر الأول أن يكون عقده حقيقيا، فإذا كان عقده صوريا فإن العقد التالى له هو الذى يفضل، ويعتبر المتعاقد التالى من الغير بالنسبة لإلبات الصورية فيجوز له إلباتها بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن ولو كانت قيمة المقد نزيد على ماثة جنيه(١).

ويقع جزاء البطلان، ولو صدر العقد أو العقود اللاحقة من مؤجر غير الذي أصدر العقد الأول، طللا كان العقد الأول صادرا ثمن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته.

ولم يغفل القانون رعاية المستأجرين التالين وإنما أحاطهم بالحماية عندما أوجب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر المقارى الكائنه بدائرتها المين المؤجرة، إذ يستطيع كل راغب في الاستئجار أن يستعلم من المأمورية المذكورة عن سبق إيرام عقود إيجار بشأن المين التي يريد استئجارها. وهذا يقتضى أن تمسك مأمورية الشهر العقارى سجلا خاصا بعقود إيجار العقارات الواقعة في دائرة اختصاصها، تثبت فيه بيانات هذه العقود وفق نظام دقيق.

رفع نصاب الإثبات بالبينة من عشرين جنيه إلى مائة جنيه بمقتضى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٧.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

١- والنص في المادتين ٢٤/٤، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قصد إلى أن يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة السكنية الواحدة، ورتب على مخالفه هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها، وجزاء مدنيا هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة، وهو بطلان يلازمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذي أصدر العقد الأول، طالما كنان المقد الأول صادرا عمن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته، ذلك أن مطلق البطلان الذي وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها، مؤداه إخضاعها لنص الحكم، سواء أكانت صادرة والعقد الأول من مؤجر واحد، أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول، إذ كان ذلك وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تخظر على المالك إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه وإن لم تنص على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها، إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها ومجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون هو ترتيب هذا الجزاء، وإن لم يصرح به، ومن ثم فإن إعمال القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أساس أن العقدين مثار النزاع قد أبرما في ظله ليس من شأنه أن يؤدى إلى تطبيق المادة ٥٧٣ مدنى، وإنما مؤداه تطبيق حكم المادة ٣/١٦ من هذا القانون على واقعة النزاع، والتي يتفق حكمها مع حكم المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، في ترتيب بطلان العقود اللاحقة أثرا لمخالفة الحظر الوارد فيها.

(طعن رقم ۱۷۹۵ لسنة ٤٩ق جلسة ١٢٩٨٦/٢/٢٠)

٢- وحظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمكان المؤجر. المادة ٢٤ ق

٩٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره. بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. إغفال الحكم مخديد العقد الأجدر بالحماية. خطأ وقصوره.

(طعن رقم ۱۳۰ لسنة ۵۳ جلسة ۱۹۸۸/۳/۳۱)

٣-- اللمستأجر إثبات واقعة التأجير وكافة شروط العقد بكافة طرق الإثبات. حظر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة الواحدة. أثره بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول. م ٣/٢٤، ٤٥ ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لامحل لإعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى بشأن المفاضلة بين العقود. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۸۳۱ لسنة ۵۲ جلسة ۱۹۸۹/۶/۳۰) (طعن رقم ۱۵۹۲ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۸۹/۵/۲۲)

٤- (ايرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. أثره. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق في ثبوت تاريخه. م ٢٤ق ٩٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك.

(طعن رقم ۹۸۰ لسنة ۵۳ جلسة ۱۹۸۹/۲/۲۲)

٥- ٥ حظر إيرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. م ٢٤ و ٤ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. بطلانا العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لو يعلم . لامحل لإجراء المفاضلة بينهما .علة ذلك.».

(طعن رقم ۲۵۹۰ لسنة ۵۷ جلسة ۱۹۹٤/۲/۲۳) (طعن رقم ۳۳۳۷ لسنة ۵۹ جلسة ۱۹۹۱٤/۳/۹) ٦- وتعدد المستأجرين لمكان واحد. العبرة بالعقد الأسبق في التاريخ الثابت. م ٢٤ق ٩٤ لسنة ١٩٧٧. عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت أن تاريخ الثابت لاحق للأول. لامحل لتطبيق نص المادة ٩٧٣ مدني للمفاضلة بينهماه.

(طعن رقم ١٩٦٧ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٨)

 ٧-١ تزاحم المستأجرين للعين المؤجرة. المفاضلة بينهم. مناطه. أن تكون العقود التي تجرى المفاضلة بينهما صحيحة ونافذة»

(طعن رقم ۱۹۹۴/۷/۱۱ لسنة ٤٥٤ جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

٨- ومقتضى نص المادة ٣/٢٤ و ٤٤ لسنة ١٩٧٧ هو بطلان عقد الإيجار أو العقود اللاحقة على العقد الأول عن ذات العين. مناط المفاضلة بين العقود أن تكون صحيحة. الأفضلية بين هؤلاء المستأجرين المتزاحمين لمن كان عقده أسبق تاريخا. أثر ذلك. بطلان المقود المتتالية. تعلق ذلك بالنظام العام. وجوب فصل المحكمة في النزاع حول صحة عقد الإيجار الأسبق تاريخا باعتباره مسألة أولية لازمة في المفاضلة بين العقوده.

(طعن رقم ۹۳ استة ٥٤ جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

(طعن رقم ۱۲۱ لسنة ۵۱ ق جلسة ۱۹۹۵/۱/۱۹

9 حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه. مؤداه.
 بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق ولو كان
 لاحقا في إثبات تاريخه. مادتان ٢٤٤، ٧٦ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ۱۱۸۲ لسنة ۱۲ ق جلسة ۱۹۹۰/۱/۲۱ (طعن رقم ۱۲۷۰ لسنة ۱۲۵ جلسة ۱۹۹۰/۱۲۲۱) ١٠ - وبطلان عقود الإيجار اللاحقة للمقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام لامحل للاستناد إلى الحيازة وحسن النية في إجراء المفاضلة بينهما. م ٥٧٣ مدني. التزام الحكم المطمون فيه هذا النظر صحيح في القانون».

(طعن رقم ۲۹۱۰ لسنة ۲۱ في جلسة ۱۹۹۵/۲/۲)

١١ - «بطلان عقود الإيجار اللاحقة للمقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير. م٢٤ق ٩٩ لسنة ١٩٧٧ . لامحل لإجراء المفاضلة بينهما م٥٧٣ مدنى. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح في القانون» .

(طعن رقم ۷۲۱ لسنة ۱۲ق جلسة ۱۹۹٥/۱۲/۱۶)

١٢ - «التعرف على العقد الأسبق فى التاريخ كيفيته .كفاية ثبوت تاريخه فى الشهر العقارى أو فى ورقة رسمية. أثره. تمسك الغير بعدم الاحتجاج عليه بالحرر اللاحق فى إثبات تاريخه. شرطه. عدم علمه بسبق حصول التصرف الوارد بهذا الحرر وألا يعترف بتاريخه صراحة أو ضمنا أو بتنازله عن التمسك بعدم مطابقته للواقع».

(طعن رقم ٤٨٤٤ أسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٧)

(طعن رقم ۱۱۸۲ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۵/۱/۲۲)

(طعن رقم ۱۷۷۰ لسنة ٥٦٢ جلسة ١٩٩٠/٧١٨ غير منشور)

۱۳ - اعتداد الحكم المطعون فيه بعقد إيجار المطعون ضده الأول لمجرد أن تاريخه ثابت بمأمورية الشهر العقارى في ۱۹۸۳/۱۱/۳ واستبعاده عقد الطاعن لعدم إثباته بذات الطريق إلا في ۱۹۸۳/۱۲/۵ بحث أثر وفاة المؤجر في تاريخ سابق على ثبوت تاريخ عقد المطعون ضده الأول في مجال المفاضلة بين العقدين. خطأه.

> (طعن رقم ۱۹۹۶) لسنة ۱۲ ق جلسة ۱۹۹۲/۳/۲۷) (طعن رقم ۱۹۷۰ لسنة ۱۳۵۵ جلسة ۱۹۹۲/۵/۲۵)

٤٤٥- (جـ) في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

نصت المادة ٢٥ من القانون على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للملاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة بإبطال التصرف الخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام الخالف بالتعويض إن كان له مقتض.

وواضح أن الجزاء المنصوص عليه في هذه المادة لا يختلف عن الجزاء المنصوص عليه في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النحو الذي أوردناه. كما سبق أن أشرنا إلى أن هذا الجزاء يتفق مع القواعد العامة في البطلان المطلق. (راجع في التفصيل بند ١١٦ مكرر).

مادة (۲۵)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين وبسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون ولمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية المقد أو عند إخلاء المين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

١٤٦- مقدار التا مين:

أجاز النص للمؤجر تقاضى تأمينا لايزيد على أجرة شهرين. فالنص لم يلزم المستأجر بأداء هذا التأمين، فإذا اتفق المستأجر مع المؤجر على عدم دفع تأمين نهائيا أو دفع تأمين يقل عن أجرة شهرين، كان هذا الاتفاق صحيحا وملزما للمؤجر، ولايجوز له العدول عنه إذ لامخالفة فيه للنظام العام(١٠).

والهدف من التأمين حماية المؤجر، فهو يضمن له الحصول على الأجرة إذا ما أخلى المستأجر العين وهو مدين بها، كما يضمن له تقاضى التعويض الذي يستحق له عما قد يحدثه المستأجر من إتلاف بالوحدة التي يستأجرها.

 ⁽١) وقد صرح السيد رئيس مجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) حال مناقشة المادة
 ١٨ من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للنص الحالي بأن:

ونص المادة صريح فى أنه \$لايجوز أن يزيد مقدار التأميل الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين؟. ومن تـم، فللمالك ألا يأخذ تأمينا إطلاقا، أو يأخذ ما يعادل إيجار شهر أو ما يزيد على ذلك بما لايجاوز قيمة إيجار شهرين؟

وكمان هذا الحكم مقررا في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إذ جاءت المادة ١٨ منه مطابقة للنص الحالي.

٤٤٧- قضاء النقض:

١- ع دلك أنه لما كان النص في المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ م لسنة ١٩٦٩ على أنه الايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين، ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت الممل بهذا القانون...، يدل على أن الشارع- وبعبارة ناهية- حظر على المالك تقاضى تأميل يزيد على ما يعادل أجرة شهرين، على أن يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون، وإذ جاء التعبير مطلقا دون تخصيص، فإن لايسوغ ابتداع تفرقة بين تأمين عادى يقصد به الوقاء بالأجرة، وبين تأمين آخر يستهدف ضمان الوفاء بالتزام إعادة الحال إلى أصله عند نهاية الإيجار، وقد أفصحت عن ذلك المذكرة الإيضاحية همن أنه روعي في التأمين حماية المؤجر في الأحوال التي تكون القيمة الإيجارية فيها زهيدة ولاتفطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاق المستأجرين... بما يقطع بأن المشرع بنصه الآمر قد اعتبر أن في مبلغ التأمين بما لايجاوز الشهرير موازنة كافية بين الالتزامات المتقابلة في عقود الإيجار، ومن ثم يسرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذي يدفعه المستأجر أيا كانت الالتزامات التي حصص للوفاء بها بمقتضى العقد لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أعمل هذه القاعدة على واقعة الدعوى بأن أجرى مقاصة بين القدر الزائد من التأمين المدفوع عن أجرة شهرين وبين الأجرة المطالب بها، فليس يعيبه عدم إيراده النص القانوني . . النع،

(طعن رقم ۱۱ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧ - ذات المبدأ طعن رقم ۱۲ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧)

48.4- عدم انصراف التامين إلى الضمان الكافي، المنصوص عليه في المادة 9.40 مدنى في حالة البيع بالجدك:

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن:

«النص في المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين لاينصرف إلى «الضمان الكافي» الذي أوجبت المادة ٤٩ من القانون المدنى أن يقدمه مشترى الجدك عندما تقضى المحكمة بإبقاء الإيجار بالرغم من وجود الشرط المانع إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشىء به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر عندما يكون هذا الضمان مبلغا من المال لأن المادة ٤٩ ه المذكور جاءت مطلقة لم تبين نوع الضمان الكافي ولم تضع حدا له وهو يخضع لتقدير المحكمة بما تراه محققا لغياة المشرع، ولامحل لأن يطبق في شأنه حكم المادة ٢٥ من القانون رقم الماية ١٩٧٧ الذي جاء استثناء لا يتومع فيه أو يقاس عليه وهو مقصور على الحالة التي ورد بشأنها وهي حالة تخديد مبلغ التأمين الذي يدفعه المستأجر للمؤجر عادة عند بدء الإيجار وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر المترى يكون على غير أسام و.

(طعن رقم ۱۹۰۳ لسنة ٤٤٨ جلسة ۱۹۸٤/۱/۲۳)

٨٤٤- هل يجب تخفيض التامين إذا خفضت الاجرة ورد الفرق؟
 راجع بند (٤١٠).

-20 - سريان النص على العقود القائمة وقت العمل بالقانون:

يسرى النص على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإذا كان المؤجر قد تقاضى في عقد أبرم قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تأمينا أكثر من أجرة شهرين، فإنه يلتزم برد الفرق من تاريخ العمل بالقانون المذكور^(١).

ومن باب التهسير على المؤجر أجاز النص للمستأجر خصم الفرق من الأجرة المستحقة على أقساط لمدة سنة أى على أقساط شهرية أو حتى نهاية المقد أيهما أقرب، دون اللجوء إلى القضاء، أما إذا أراد المستأجر إخلاء المين فإن المؤجر يلتزم بسداد هذا الفرق أو الباقي منه دفعة واحدة.

والملاحظ أن عبارة «أيهما أقرب» الواردة عند نهاية النص قد وردت في غير موضعها لأن المقصود بها أن يكون التقسيط على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب، أما عند إخلاء العين فلا محل للتقسيط ويكون من حق المستأجر استرداد التأمين كله أو الباقي منه دفعة واحدة ولأن التأمين تنتهى وظيفته في تلك اللحظة نهائيا فيصبح مستحق الرد دفعة واحدة ولأن التأمين تنتهى

 ⁽١) قرر السيد/ أحمد الخواجه عضو مجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) حال مناقشة المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للنص الحالي بأن:

هالمادة لاترتب أثرا رجميا، لأنها تقرر حكما استحدثه الشارع واعتبره من النظام العام، وهو عدم جوار ريادة التأسي على شهرين ومن ثم فالنص بقرر قاعدة من سأنها رد الزيادة على قيمة ما بعادل إيجار شهرين بالنسبة للتأمين الذي يواجه يحصل عليه المالك من المستأجر، واعتبارها من النظام العام هو الذي يواجه المركز القانوي المستند إلى عقد الإيجار بالنسبة لمن حصل على تأمين أكثر من قيمة إيجار شهرين حيث يجب وفقا لهذا النص رد الزيادة».

وقد اقترح العضو محمد صبرى مبدى تعديل النص بجعله لايسرى على ع**قود** الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون، ولايتطبق إلا على عقود الإيجار الجديدة فقط، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح.

⁽۲) مرقس جدا ص ۲۷۱

40۱- كيفية رد فروق التامين في العقود المبرمة في ظل القانونين ١٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦٠ لسنة ١٩٨١:

إذا تقاضى المؤجر فى ظل هذين القانونين تأمينا يزيد على أجرة شهرين تعين عليه رد الزيادة إلى المستأجر دفعة واحدة طبقا للقواعد العامة. فإذا لم يقم المؤجر بالرد اختيارا كان للمستأجر اللجوء إلى القضاء لأن التيسير الوارد بالنص خاص بزيادة التأمين التي اقتضيت قبل العمل بالقانون رقم ٤ ؟ لسنة ١٩٧٧.

الجزء الجنائى:

٤٥٢- (1)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

يعاقب المؤجر الذي يتقاضى تأمينا يزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالحس مدة لاتقل عن شهر ولانزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولانجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م ٧٦ من القابون).

ولايسرى هذا الجزاء الجنائي إلا على الوقائع التالية لتاريخ العمل بالقادن.

207- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

يعاقب المؤجر التي يتقاضى تأمينا يزيد على الحد الأقصى المشار إليه بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه (م ٧٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

⁽١) مرقس جــ ١ ص ٢٧٧.

(Y7) 5ala

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير المقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجاد زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في المقد.

كما لايجوز بأية صورة من المدور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم اليجار(١٠).

(۱) وكانت المادة (۱۷) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لهالما النص يخرى على أنه: الايجوز للمؤجر باللات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أنعاب بسبب يخرير المقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في المقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لايجوز، بأى صورة من المصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجاره، وكانت المادة ١٣ من الأمر المسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن : وكل من يتقاضى خلو رجل بأى صورة من الصور يعاقب بالحبس وبغرامة لاتفل عن مثلى مبلغ الخلو، وذلك فضلا عن رد ما تقاضاه،

شم نصت المادة الأولى من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة العسكرى العام رقم ٦ لسنة مواء على أن ولايجوز للمالك أن يتقاضى من المستأجر أية مبالغ سواء كمقدم أجرة أو تأمين أو بأية صفة أخرى غير ذلك بما يجاوز مجموع أجرة شهرين ويعاقب المؤجر أو المالك على مخالفة ذلك بالحبس وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه ولاتقل عن قيمة المبالغ المدفوعة زيادة عن الحد المذكور مع إزامه برد المبالغ التى تحصل عليها ويعاقب بنفس المقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل للتأجير (خلو الرجل) بأى صورة وعجت أى ستار مع الواهم برد المبالغ التى يحصل عليها ه.

وقد ألغي الأمر المسكرى المذكور بمقتضى أمر ناتب الحاكم العسكوى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦، وقد نص الأمر الأخير في المادة ١٣ منه على أن: وكل من يتقاضى حلو الرجل بأى صورة من الصور يعاقب بالحبس وبغرامة لانقل عن مثلى مبلغ الخلو، وذلك فضلا عن رد ما تقاضاه.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

أبقى على المادة وأورد استثناء على حظر تقاضى مقدم إيجار بالنسبة
 لبعض المبانى بشروط معينة فى المادة ٦ .

(مادة ٦)

(قانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱)(۱)

يجوز لمالك المبنى المنشأ اهتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية:

 ١- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٧- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لاتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إدمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقمسي لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولايسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة.

الشرح

أولا: أحكام المادة ٢٦ من القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧.

١٥٤- الآمور المحظورة بمقتضى النص:

يهدف النص إلى منع المؤجر من التحايل بأية وسيلة كانت للحصول من

⁼ وقد نصت المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على إلغاء أمر نائب الحكم العسكرى سالف الذكر.

⁽١) واردة في أولاً: في شأن قواعد وإجراءات محمديد أجرة الأماكن.

المستأجر على أكثر من الأجرة القانونية والتأمين، سواء أكان ذلك في صورة أتماب عند تخرير العقد، أم أتعاب وساطة لدى مستأجر سابق لإخلاء العين أو لدى شريك في الملك للحصول على موافقته على الإيجار، أو كان في صورة تقاضى مقدم إيجار أو بدل إخلاء وخلو رجل، أو بأى وسيلة أخرى. وسنرى أن المشرع أجاز في القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ تقاضى مقدم إيجار بالنسبة لبعض المبانى بشروط معينة. ولما كان تقاضى مقدم الإيجار ولهل الإخلاء من أكثر صور التحايل شيوعا فسنمرض لهما بشيء من التفصيل.

400- من الذي يخضع للحظر؟

يخضع للحظر الوارد بالمادة المؤجر سواء كان مالكا أم مستأجرا أصليا قام بتأجير العين المؤجرة إليه من باطنه. أما المستأجر الذي يتقاضى باللات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر، فلا يخضع لهذا الحظر إنما يخضع للحظر المستأجر الذي يدفع المبلغ المشور إلى المؤجر لأنه يخضع للحظر بصفته شريكا ذلك أنه بفعله هذا يكون قد شارك في وقوع الجريمة.

107- قضاء النقض:

ا - همن الواضع أن الشارع إنما يؤثم - بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار - أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تخرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في المقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذي يبتغى تأجيره إلى غيره فتقوم في جانبه حينقذ صفة المؤجر ومناسبة تخرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان

المترتبة على زيادة عدد السكان زيادة فاحشة قد حملت المشرع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مالكي العقارات ومستأجريها بقصد حماية الجمهور من استغلال مالكي العقارات لحاجته إلى المسكن. وهو كالغذاء والكساء من ضرورات الحياة الأساسية، فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة المساكن في المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وحظر على المؤجرين في المادتين ٤٥،١٧ اقتضاء أي مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد على تلك الأجرة والتأمين المنصوص عليهما في العقد– ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لايسرى إلا على المستأجر الذي يقدم على التأجير من الباطن إلى غيره. ولايغير من هذا النظر ما ورد في نص المادة ٤٥ من ذات القانون في شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التي دارت في مجلس الأمة عند نظر هذا القانون أن الشارع قصد بحكم الإعفاء المستأجر الذي يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا في وقوع الجريمة محل العقربة وكذلك الحال بالنسبة للوسيط فرأى المجلس قصر الإعفاء منها عليهما- دون المؤجر- باعتبار أن هذه الوسيلة الناجعة لضبط جراثم خلو الرجل، ومن ثم فإن حكم الإعفاء لاينصرف إلى حالة المستأجر الذي يتقاضى خلو الرجل بوصفه مؤجرا من الباطن إلى غيره. ومما يزيد الأمر وضوحا في تبيان قصد الشارع في تخديد نطاق التأثيم أنه عند إعادة صياغة حكم الحظر المقرر بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن– وهي التي حلت محل المادة ١٧ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أي تغيير في مضمون القاعدة- أفصح الشارع بجلاء وفي دقة تقطع دابر أي لبس عمن هو مقصود بالحظر المؤثم فنصت تلك المادة على أنه الايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب مخوير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على

التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار بل إنه نما يؤكد قصد الشارع إلى عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من المالك من مبالغ تعويضا عن ترك العين المؤجرة له ما نص عليه في المواد ٤٩ وما بعدها من القانون الأخير من إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة في هذه المواد على سبيل التعويض في حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثه من أحكام في شأن هدم المباني لإعادة بنائها بشكل أوسع. ولما كان مفاد ذلك جميعه أن المستأجر الذي يتقاضى باللات أو بالوساطة من المؤجر أو المائك أية مبالغ في مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة التأثيم ولا يحل عقابه طبقا لأحكام القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ الذي استند إليه الحكم المطعون فيه أو أي قانون آخر....

(نقض جنائي طمن رقم ٨٤٧ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٣)

أو عن طريق وسيط في الإيجار، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط، وأفصح الشارع عن الهدف الذي تغياه من هذا التعديل فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون من أن ابعض المؤجرين ما زالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تخايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التي قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين في تقدير الإيجار وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها من المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار، سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وهذه المبالغ هي ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل، أو أي مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التي استهدفها المشرع في تحديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التي نصت عليها المادة ١٦ منه لذلك يقتضي الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التي تستوجب الجزاء الجنائي الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار في حالة الحصول على هذه المبالغ ... ، ثم بعد ذلك، وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- الذي حصلت واقعة الدعوى في ظله- فقد نص في المادة ١٧ منه على أنه (الايجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تخرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد، ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر، كما لايجوز بأي صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار، كما نصت المادة ٤٠ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس مدة لانزيد على ستة شهور وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا ويعفى من المقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف

بالجريمة ، وإبان مناقشة هذا المشرع في مجلس الأمة أجاب رئيس المجلس على تساؤل أحد الأعضاء بأن الحكمة من إضافة الفقرة التي تقضى بسريان العظر على المستأجر إلى المادة ١٧ - هي منع المؤجر من الباطن من أن يقتضى مقدما من الذي يؤجر له، كما وأن المادة الأولى من الأمر العسكري ,قم ٦ لسنة ١٩٧٣ نصت على أنه والايجوز للمالك أن يقتضي من المستأجر أية مالغ سواء كمقدم أجرة أو تأمين أو بأية صفة أخرى غير ذلك بما يجاوز مجموع أجرة شهرين، ويعاقب المؤجر أو المالك على مخالفة ذلك بالحيس وبغوامة لانجماوز خمسمائة جنيه ولانقل عن قيمة المبالغ المدفوعة زيادة عن الحد المذكور، مع إلزامه برد المبالغ التي يحصل عليها، ويعاقب بنفس العقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل التأجير «خلو رجل» بأية صورة وتخت أي ستار، مع إلزامه برد المبالغ التي حصل عليها، . ولما كان البين من استقراء هذه النصوص والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدار بعضها، أن الشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار-أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تخرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد- وفي حدود ما نص عليه القانون- سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذي يروم تأجيره إلى غيره فتقوم في جانبه حينئذ صفة المؤجر وسببه مخرير عقد الإيجار، وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان المترتبة على زيادة عدد السكان زيادة كبيرة وعدم مواكبة حركة البناء لتلك الزيادة مما حمل الشارع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مؤجري العقارات ومستأجريها بقصد حماية جمهور المستأجرين من استغلال بعض المؤجرين، فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة الأماكن في المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وحظر على المؤجرين في

المادتين ١٧، ٤٥ اقتضاء أية مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد عن الأجرة والتأمين المنصوص عليهما في العقد وفي الحدود التي نص عليها القانون. وإذ كان ذلك فإن الحظر المشار إليه لايسرى على المستأجر الذي ينهي العلاقة الإيجارية ويتنازل للمؤجر أو للغير عن العين المؤجرة لتخلف الصفة والسببية مناط التأثيم. ولايغير من ذلك ما ورد في المادة ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التي دارت بمجلس الأمة عند نظر مشروع هذا القانون أن الشارع قصد بالإعفاء المنصوص عليه في تلك المادة، المستأجر الذي يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا في وقوع الجريمة محل التأثيم، وكذلك الحال بالنسبة للوسيط، فرأى المجلس قصر الإعفاء عليهما فحسب- دون المؤجر- باعتبار أن هذه هي الوسيلة الناجعة لضبط جراثم خلو الرجل، ولذلك فإن حكم الإعفاء لاينصرف البتة إلى حالة المستأجر الذي يتقاضي (خلو الرجل) بوصفه مؤجرا من الباطن إلى غيره ومما يزيد الأمر وضوحا في تخديد نطاق التأثيم كما عناه الشارع وأنه مقصور على المؤجر، أنه عند صياغة حكم الحظر في المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- وهي التي حلت محل المادة ١٧ من القانون رقم٥٦ لسنة ١٩٦٩ دون أي تغيير في مضمون القاعدة- أفصح الشارع بجلاء لا لبس فيه عن هذا المعنى بالنص في تلك المادة على أنه (لايجوز للمؤجر مالكا أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تخرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في المقد، كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أي مقدم إيجار، بل إنه لما يؤكد قصد الشارع في عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من مبالغ تعويضا عن ترك العين المؤجرة ما نص عليه في المواد ٤٩ وما بعدها من القانون رقم ٤٩ لسنة ۱۹۷۷ سالف الذكر بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة في هذه المواد على سبيل التعويض في حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثه من أحكام في شأن هذم المبانى لإعادة بنائها بشكل أوسع. ولما كان مفاد ذلك كله أن تقاضى المستأجر بالذات أو بالوساطة أية مبالغ مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المؤجر هو فعل مباح يخرج عن دائرة التأثيم... المخه.

(نقض جنائي طمن رقم ١٤٩١ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٤)

٢- والشارع بما نص عليه في المادتين ١٧ ، ٤٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - الذي حصلت الواقعة موضوع الدعوى الراهنة في ظله - إنما يؤثم، وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض، بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار، أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تخرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذي يبتغي تأجيره إلى غيره فتقوم في جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة يخرير عقد الإيجار، وهما مناط حظر تلك المبالغ الإضافية بالذات أو بالوساطة، ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لايسرى في شأن المستأجر إلا إذا أقدم على التأجير من الباطن إلى عيره، فيحرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذي يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أو من طالب إيجار من الغير- كما هو الحال في الدعوى الماثلة- أية مبالغ في مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر، ولايحل عقاب مثل هذا المستأجر طبقا لأحكام القانون السالف الذكر أو أي قانون آخر، وإذ خالف الحكم المطمون فيه هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعن عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المطعون ضدها مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين مالك العين المؤجرة (المحكوم ببراءته) حتى تستأجرها المطمون ضدها من هذا الأخير فإنه يكون قـد بني على خطأ في تأويل

القانون، وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة الطاعن عملا بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها قانوناه.

(نقض جنائي طعن رقم ١٢٣٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/١٢٥)

٤- وصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - فقد نص في المادة ١٧ منه على أنه الايجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب يخرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر.. كما نصت المادة ٤٥ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ستة شهور وبغرامة لانجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا ثم صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن-التي حصلت واقعة الدعوى الراهنة في ظله- وأعاد صياغة حكم الحظر المقرر بالمادة ٢٦ منه وهي التي حلت محل المادة ١٧ من القيانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أي تغيير في مضمون القاعدة– فقد أفصح الشارع بجلاء وفي دقة تقطع دابر أي لبس عمن هو مقصود بالحظر الموثم فنصت تلك المادة على أنه الايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تخرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد كما لايجوز بأية صورة من الصور للموجر أن يتقاضى أي مقدم إيجار، ونص في المادة ٧٧ منه على أنه «يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطا بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة.... ولما كان الواضح من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها

أن الشارع إنما يؤثم - في ظل العمل بهذه التشريعات - أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أية مبالغ إضافية بسبب تخرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد - سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذي يبتغى تأجيره إلى غيره فتقوم في جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تخرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الاضافية . ومن ثم فإن الحظر بمقتضيات تأثيمه تتحاذى فيه مسئولية المالك والمستأجر والوسيط طالما تحققت صفة المؤجر ومناسبة تخرير عقد الإيجارة .

(نقض جنائی طمن رقم ۱۲۵۰ لسنة ۵۱ق جلسة ۱۹۸۲/٤/۲۰)

٥- ولما كمان الشارع، سواء بما نص عليه في المادتين ١٧، ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأمكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أو في المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- الذي حصلت الواقعة موضوع الطعن الراهن في ظله- إنما يؤثم، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار، أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب بخرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذي يبتغي تأجيره إلى غيره فتقوم في جانبه حينئد صفة المؤجر ومناسبة تخرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية بالذات أو الوساطة، ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لايسرى في شأن المستأجر إلا إذا أقدم على التأجير من الباطن إلى غيره، فيخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذي يتقاضى- بالذات أو بالوساطة- أية مبالغ في مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر- كما هو الحال في الدعوى الماثلة- ولايحل عقاب مثل هذا المستأجر طبقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الذكر أو أي قانون آخر مالم تتوافر في حقه صفة الاشتراك مع المؤجر أو الوساطة لديه في تقاضى المبالغ، وهو ما لاتنبىء مدونات الحكم المطعون فيه عن توافره بالنسبة إلى الطاعنة. وإذ خالف الحكم هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعنة عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المطعون ضده مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية بينها وبين مالك العين المؤجرة فإنه يكون قد أخطأ في تأويل القانون، وكان يتمين على المحكمة القضاء بسراءة الطاعنة عمملا بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها».

(نقض جنائی رقم ۲٤٢٣ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٣/٣/١)

٦- (أ)- والشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم- أن يتقاضي منه أية مبالخ إضافية بسبب تخرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذي يبتعي تأجيره إلى عيره فتقوم في جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تخرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر تتيجة ازدياد أزمة الإسكان مما حمل المشرع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مالكي العقارات ومستأجريها بقصد حماية الجمهور من استغلال مالكي العقارات لحاجته إلى المسكن فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة المساكن في المواد ١٠،١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وحظر على المؤجرين في المادتين ١٧، ٤٥ اقتضاء أية مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد على تلك الأجرة والتأمين المتصوص عليهما في العقد ومن ثم فإن الحظر بمقتضيات تأثيمه لايسرى إلا على المستأجر الذي يقدم على التأجير من الباطن إلى غيره ولايغير من هذا النظر ما ورد مي نص المادة ٤٥ من ذات القانون في شأنإعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلمغ واعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التي دارت في مجلس الأمة عند نظر مشروع هذا القانون أن الشارع قصد بحكم إعفاء

المستأجر الذى يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا في وقوع الجريمة محل العقوبة وكذلك الحال بالنسبة للوسيط فرأى المجلس قصر الإعفاء منها عليهما دون المؤجر- باعتبار أن هذه الوسيلة الناجحة لضبط جرائم خلو الرجل، ومن ثم فإن حكم الإعفاء لاينصرف إلى حالة المستأجر الذي يتقاضى خلو الرجل بوصفه مؤجرا من الباطن إلى غيره.

(طعن رقم ١٥٤٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٣/١١/١)

(ب) - ويؤكد قصد الشارع إلى عدم تأنيم ما يتقاضاه المستأجر من المالك من مبالغ تعويضا عن ترك العين المؤجرة له ما نص عليه في المواد ٤٩ المالك من مبالغ تعويضا عن الزام المالك بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة في هذه المواد على سبيل التعويض في حالات الإخلاء المترتبة على ما استعدائه من أحكام في شأن هدم المباني لإعادة بنائها بشكل أوسع».

(طعن رقم ١٥٤٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٣/١١/١)

(جد) - «إن المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر يخرج أوالمالك أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة التأثيم ولايحل عقابه تطبيقا الأحكام القانون رقم 2 \$ لسنة ١٩٧٧ أو أى قانون آخر فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعن عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المجنى عليه وهو مالك المين مقابل إنهاء العلاقة التي كان بمقتضاها يشغل الطاعن العين يكون قد بنى على خطأ في تأويل القانون وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة المتهم عمل بالمادة ٤٣٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليهاقانوناه

(طمن رقم ۱۹۶۴ لسنة ۵۳ فل جلسة ۱۹۸۳/۱۱/۱) ۷- دلما كان يمين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون هيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مجمله أن الطاعن- وهو وكيل المستأجر الأصلى للعين المؤجرة- تنازل عن تلك العين للمالك مقابل تقاضيه مبلغ ألفي جنيه من أخرى، ثم قضت المحكمة بمعاقبته طبقا لنص المادة ٢٦ من القانون رقم 23 لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن، استنادا إلى أن المبلغ الذي حصل عليه الطاعن مقابل التنازل لم يكن من المالك أو المؤجر- لما كان ذلك، وكان نص تلك المادة قد جرى على أنه الايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالواسطة اقتضاء مقابل أو أتعاب بسبب يخرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقده وكان المشرع قد أفصح بذلك عن أن الحظر الموثم لايسرى إلا على المستأجر الذي يقدم على تأجير العين المؤجرة من الباطن أو التنازل عنها إلى غيره ويتقاضى مبالغ تزيد على ما هو مقرر قانونا، باعتبار أن ما يتقاضاه المستأجر من مبالغ تعويضا عن تركه العين المؤجرة للمالك يخرج عن مطاق التأثيم لما كان ذلك، وكانت القاعدة العامة أنه متى كانت عبارة القانون واضحه ولالبس فيها فإنه يجب أن تعد تعبيرا صادقا عن مراد الشارع، ولايجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أيا كان الباعث على ذلك، ولأنه لا اجتهاد إزاء صراحة نص القانون الواجب تطبيقه-فإنه لامحل لقصر التأثيم- على واقعة اقتضاء المستأجر مقابل التنازل من المالك أو المؤجر- على نحو ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه- إد يستوى في هذا الصدد أن يكون مقابل التنازل مدفوعا من المؤجر أو غيره- طالما أن ما حصل عليه المستأجر من مبالغ لم يكن مقابل التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة لمستأجر آخرا وإنما كان مقابل إنهاء عقد الإيجار وتسليم العين لمؤجرها أو مالكها- وإذا خالف الحكم المطمون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله مما يتعين معه نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما أستد إليه».

(طعن رقم ٥٧٥٢ لسنة ٥٣ق جلسة أول يناير سنة ١٩٨٤)

١٥٧- مقدم الإيجاز:

حظر النص صراحة تقاضى مقدم إيجار، إلا أنه لم يحدد المقصود بمقدم الإيجار المخظور (١١). ولما كانت القواعد العامة فى القانون يجيز تعجيل الأجرة عن مدة المقد كلها أو بعضها، فإذا انعقد الإيجار لمدة شهر كان للمؤجر أن يتقاضى أجرة الشهر مقدما، وإذا انعقد الإيجار لمدة سنة أو ثلاث سنوات مثلا كان للمؤجر تقاضى أجرة هذه المدة مقدما، فقد تساءل بعض الفقهاء عما إذا كان تعجيل الأجرة على هذا النحو يعتبر تقاضيا لمقدم إيجار محظور رغم أن القواعد العامة يجيزه (١١). والرأى عندنا فى هذا الشأن، أنه إذا كانت مدة العقد تتفق مع عرف الجهة فإن ما يتقاضاه المؤجر من أجرة معجلة لا يخضع للحظر، أما إذا كانت مدة المقد يخاوز ما جرى عليه العرف، ولم يقصد من إطالتها سوى الحصول على مقدم إيجار، كان تقاضى المقدم عن الملدة التي تزيد عن تلك التي جرى عليها العرف، معلور.

وقد جرى العرف في المصايف على تعجيل أجرة سنة بأكملها لحين عودة المستأجر في الموسم التالي.

80٨- حظر تقاضي مقدم الإيجار با"ي صورة من الصور:

حظر النص تقاضي مقدم الإيجار بأي صورة من الصورة. فلئن كانت

⁽١) وكان مشروع النص المقدم من الحكومة إلى مجلس الشعب (وكان رقمه ٧٧) يجيز للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وبشرط أن يثبت ذلك كتابة وأن يتمهد المؤجر ببدء رده للمستأجر اعتبارا من وقت استحقاق الأجرة، وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث لايقل عن نصف الأجرة المستحقة شهرياً، مستهدفا من ذلك إيجاد نوع من التعاون بين المالك والمستأجر لتشجيع الملاك على المساهمة في مشكلة الإسكان، إلا أن المجلس لم يوافق على هذا النص.

 ⁽۲) العطار في شرح أحكام الإيجار طبعة ۱۹۷۰ ص ۱۹۵ وما بعدها- مرقس جدا ص ۲۷۳

صورة مقدم الإيجار الغالبة والظاهرة هي تقاضي المؤجر مبلغا نقديا من المستأجر على أن يخصم من الإيجار الذي يستحق قبله، إلا أنه يجوز أن يتخذ صورا أخرى منها أن يقرم المستأجر بتشطيب وحدته على نفقته على أن يخصم تكاليف التشطيب من الأجرة التي تستحق قبله.

ولاعبرة بالباعث على تقاضي مقدم الإيجار.

٤٥٩- قضاء النقض:

ولما كانت المادة ١٧ من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على أنه و....... فإن المستفاد من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر على أنه و....... فإن المستفاد من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر بخيريم اقتضاء المؤجر لأى مقدم إيجار أيا كانت صورته وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى اقتضائه إذ لم يستازم القانون لتوافر أركان الجريمة قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائي العام وكان الحكم المطمون فيه قد خالف هذا النظر ورب على ذلك قضاءه ببراءة المطمون ضدها على سند من أن المبلغ الذى تقاضته هو قرض كان الباعث على اقتضائه من المستأجر معاونته لها في تجهيز الشقة للسكنى فإنه يكون قد أخطأ في تأويل القانون ربي تطبيقه 8.

(نقض جنائي طعن رقم ٩٦٩ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٤/١٠/٢٧)

٤٦٠- بدل الإخلاء ،خلو الرجل،:

المقصود ببدل الإخلاء اخلو الرجل، المبالغ التي يتقاضاها المؤجر سواء أكان مالكا أم مستأجرا أصليا من المستأجر لتمكينه من الحصول على مكان سواء تم قبض هذه المبالغ عند إبرام العقد أو قبل إبرامه أو بعده.

فيشترط للقول بتقاضي المؤجر لبدل الإخلاء توافر الشروط الآتية:

١- وجود عقد إيجار أو وعد بالإيجار:

يتمين وجود علاقة إيجارية بين المؤجر والمستأجر، إلا أنه لايلزم أن تكون هذه العلاقة ثابتة بالكتبابة، لأن المادة ٢/٢٤ من القمانون رقم ٤٩ لسنة اعجر المجازت للمستأجر عند عدم وجود المقد المكتوب إثبات واقعة التأجير وجميع شروط المقد بكافة طرق الإثبات، فضلا عن أن تقاضى بدل الإخلاء أمر مخالف للنظام العام - كما سيلى - ويجوز للمستأجر إثبات عناصره ومنها وجود العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات.

ويذهب البعض - بحق - إلى أنه ينبغى النظر إلى العلاقة الإيجارية في هذا الخصوص بمفهوم واسع، والاكتفاء بمجرد وجود اتفاق على التأجير ولو لم تكتمل للعقد أركانه الأساسية، أو بمجرد وجود وعد بالتعاقد فحسب، طالما أن العناصر لتقاضى بدل الإخلاء قد اكتمات (١).

٧- تقاضى مبلغ من المستاجر أو أي مقابل آخر:

الصورة الغالبة والشائعة - كما ذكرنا سلفا - لتقاضى بدل الإخلاء هي تقاضى المؤجر مبلغا من النقود من المستأجر. غير أن بدل الاخلاء يجوز أن يتخل صورا أخرى، ومن أمثلة ذلك:

١ - قيام المستأجر بتشطيبات على نفقته الخاصة في الوحدة المؤجرة له.
 ٢ - قيام المستأجر بتوريد بعض مواد البناء إلى المؤجر تولى شراءها على نفقته الخاصة.

والفالب أن المؤجر يحصل على المبالغ أو المقابل المذكور قبل بدء العلاقة الإيجارية أو عند بدثها، وفي بعض حالات قليلة يتفق الطرفان على تقاضى هذه المبالغ بعد فترة من بدء العلاقة الإيجارية.

⁽١) الأستاذ فتيحة قرة جريمة خلو الرجل ص ٣٠ وما بعدها.

وقد ذهب البعض إلى أنه إذا كانت توجد علاقة إيجارية قديمة بين العلوفين، وقام المؤجر برفع دعوى إخلاء ضد المستأجر تأسيسا على أحد الأسباب المنصوص عليها في المادة ٣٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المادة ١٨ من القانون رقم ١٩٣١ لسنة ١٩٨١) فشعر المستأجر بضعف مركزه وحاول استرضاء المؤجر بعبلغ من المال لكى يتنازل عن دعواه، فإن تقاضى المؤجر لهذا المبلغ يدخل في معلول بعل الإخلاء ذلك أن المؤجر قد ابتغى من رفع دعواه إنهاء العلاقة القائمة بينه وبين المستأجر فإذا ما تقاضى المبلغ سالف البيان نظير تنازله عن دعواه فإنه بذلك يعبر عن رضائه ببدء علاقة إيجارية جديدة بينه وبين المستأجر (أ).

٣- أن يكون تقاضي المبلغ أو المقابل الآخر نظير التعاقد مع المستاجر أو تفكينه من شغل العين:

يجب أن يكون تقاضى المؤجر للمبلغ أو المقابل بصفة عامة نظير قيامه بالتعاقد مع المستأجر أو تمكينه من شغل العين. أما إذا كان تقاضى المؤجر للمبلغ من المستأجر وإن تم حال التعاقد نظير شيء آخر فإنه لايصدق عليه وصف بدل الإخلاء، وكذلك إذا كان تقاضى المبلغ بعد مخرير العقد وشغل العين ولم يكن نظير أي منهما.

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض «الدائرة الجنائية» بالن:

١ - ١ ولما كان الحكم المطعون فيه قد عول في قضائه بالإدانة في تهمة تقاضى خلو الرجل على ما سرده من وقائع الدعوى ونما أورده من مستنداتها دون أن يفصح عن مؤدى ما أورده أو يقسط دفاع الطاعن – من أن ما تقاضاه مقابل خسينات – حقه فيمحص عناصره ليستظهر مدى جديته أو

⁽١) فتيحة قرة ص ٣١ وما بمدها.

يرد عليه بما يدفعه الأمر الذى لاتستطيع معه محكمة النقض الوقوف على مسوغات ما قضى به الحكم المطعون فيه ومن ثم يعجزها عن إعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا سليما على الواقعة والقول بكلمتها في صحيح القانون فيما يثيره الطاعن بوجه الطمن، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور في البيان بما يوجب نقضه والإحالة... النع،

(طعن رقم ٨٢٩ لسنة ٤٥ق جلسة أول يونية سنة ١٩٧٥)

٢- الما كان يبين من المفردات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن أن الطاعنة تمسكت في مذكرتها المقدمة بدفاع حاصله أن بعد تحرير عقد الإيجار وتوقيعه من الطرفين دفع المستأجر تلقائيا بمحض إرادته مبلغ المقدم وأنه هو الذي عرضه على الطاعنة لظروف سفرها للخارج يصحبة زوجها ومن ثم فلا جريمة في الأمر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع إيرادا له وردا عليه - رغم ما سجله بتدويناته على لسان المستأجر من أن توقيع الإيصال المقدم كان لاحقا على عقد الإيجار - ولم يستظهر ما إذا كان دفاعا صحيحا أم غير صحيح ولم تتضمن مدوناته ما يدحضه رغم جوهريته إذ من شأنه لو صحح أن يؤثر في مسئولية الطاعنة ويغير وجه الرأى الذى انتهت إليه المحكمة، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشويا.

(طعن رقم ٣٩٥٩ لسنة ٤٥٥٠- جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٤) جزاء مخالفة الحظر الوارد بالمادة:

الجزاء المدنى:

٤٦١- (()- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم ينص القانون على الجزاء المدنى الذي يوقع عند مخالفة الحظر المنصوص عليه في المادة. ولذا يجب الرجوع في هذا الشأن إلى القواعد العامة.

ولما كانت نصوص قانون إيجار الأماكن مما يتعلق بالنظام العام فإن مقتضى القواعد العامة. أن يقع باطلا بطلانا مطلقا كل اتفاق على تقاضى المؤجر مبالغ من تلك المحظورة بموجب المادة.

فإذا تقاضى المؤجر هذه المبالغ كان للمستأجر طلب ردها طبقا لقواعد دفع غير المستحق ولو أنه كان يعلم وقت الوفاء أنه غير ملزم باللفع - خلافا للقاعد العامة في استرداد ما دفع بغير حتى (المادة ٢/١٨١) - لأن الوفاء تم هنا على خلاف قاعدة من النظام العام ومن المسلم به أنه يصح رد غير المستحق إذا تم الوفاء به على خلاف قاعدة من النظام العام (١١).

وتقضى المحكمة برد المبلغ جملة واحدة كما لها أن تقضى برده على أقساط إذا استدعت حالة المؤجر ذلك ولم يلحق المستأجر من ذلك ضرر (المادة ٢/٣٤٦ مدنى). كما يازم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى قبضها من وقت قبضها طبقا للمادة ٢/١٨٥ لأنه يعتبر قابضا لها بسوء نيه.

وترفع الدعوى إلى المحكمة المدنية المختصة طبقا لقيمة المبلغ المطلوب رده.
ويلاحظ أن المادة ٧٧ أوجبت على المحكمة الجنائية (محكمة الجنع)
الحكم على المؤجر بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام
المادة ٢٦ إلا أن هذا النص لايحول بين المستأجر ورفع دعواه أمام المحكمة
المدنية، إذ قد تتأخر النيابة العامة في رفع الدعوى الجنائية ضد المؤجر، فإذا
رفعت الدعوى الجنائية بعد القضاء للمستأجر برد المبالغ فلا يكون هناك
محل للحكم بالرد من محكمة الجنع.

 إثبات هذه المخالفة باليمين الحاسمة عملا بالمادة ١/١١٥ من قانون الإثبات التي تفضى بأنه: الايجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العامه ١٦٠.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

ولا يمنع اختصاص الحاكم المدنية بدعوى طلب التعويض العينى أو النقدى سماح المشرع لمن لحقه ضرر من الجريمة بالادعاء مدنياً أمام الحاكم البحثائية المنظورة أمامها الدعوى الجنائية، ولاما أوجبه المشرع على تلك المحاكم في حالات محددة بأن تقضى— دون توقف على طلب المصرور— وتبعاً لقضائها بالمقوبة بالرد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه باعتبار أن القضاء بحرمان المتهم من ثمار عدوانه، وإن كان يستكمل الغرض المقصود من العقوبة من ناحية كفايتها للردع إلا أنه في حقيقته يتضمن تعويضاً عن ضرر فعلى حاق بالمضرور، ومن هذه الحالات مانص عليه المشرع في المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، بشأن إيجار الأماكن من معاقبة من يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، وعلى أنه (وفي جميع الأحوال يحكم على المخالف بأن يرد لصاحب الشأن ما تقاضاه)، وما نص عليه في المادة عن المحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة المحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة المحكم القانون مع إلزام الخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتغق مع أحكام القانون مع إلزام الخالف بالتعويض إن كان له مقتض)، وليس في

⁽١) يسرى ذلك أيضا على اليمين المحكمة فلايجوز توجيهها لإلبات واقمة مخالفة للنظام العام (راجع مؤلفنا أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي الطبعة التاسعة ١٩٩٧ ص ٥٦- أيضا سليمان مرقس الإقرار واليمين وإجراءاتهما في الدول العربية ١٩٧٠ ص ١٣٦٦- أحمد نشأت رسالة الإنبات الجزء الثاني ١٩٧٧ ص ١٧٧).

هذين النصين ولا في أى تشريع آخر نص يدل على انفراد المحاكم الجنائية في هذه الحالة أو أمثالها بالاختصاص بالفصل في طلب رد الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الفعل الضار أو طلب التعويض عن الضرر الناشيء عن الجريمة ولايمنع أولى الشأن من اللجوء إلى الحاكم بتشكيلها المدنى باعتبارها صاحبة الولاية العامة والاختصاص الأصيل بالفصل في هذه الطلبات وإلا استحال على المضرور إصلاح الضرر الناشيء عن الجريمة وعلاج آثارها التي لحقته سواء بطلب التعويض أو بطلان التصرف في حالة انقضاء الدعوى الجنائية لأى سبب من أسباب الانقضاء أو عند محاكمة الجاني أمام محكمة الجنائية،

(طعن رقم ۱٦٤٨ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٩)

(طعن رقم ۶۸۸ لسنة ۲۲ ق جلسة ۱۹۹۲/۱/۲۹

٤٦٢- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يحكم الجزاء المدنى فى ظل هذا القانون المادة ٢٥، وطبقا لهذه المادة يقع باطلا بطلانا مطلقا الانفاق على تقاضى المؤجر مبالغ بالمحالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وتقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض. وفي حالة الحصول على مبالغ بالمخالفة لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد أرجب النص على المحكمة الجنائية في حالة الإدانة إلزام كل من حصل عليها بردها كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ الصندوق تعويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة.

(أنظر البند التالي وبند ٢٦٤).

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات.

وواضح أن الجزاء الذي أتت به المادة ٢٥ المشار إليها- عدا دفع مثلي

المبالغ التى تقاضها المؤجر - ليس ألا تقنينا لما تقضى به القواعد العامة التى أوضحناها في بند (١١٦ مكرر). أما عما تضمنته المادة المذكورة من توقيع الهجزاء الوارد بها على كل شرط أو تماقد يتم بالمخالفة لأحكام القوانين السابقة المنظمة للملاقة بين المالك والمستأجر، فإن ذلك لا ينصرف إلا إلى التعاقدات والشروط التى تتم بالمخالفة لقواعد تخديد الأجرة المنصوص عليها بهله القوانين، ذلك أن المشرع لم يبق من نصوص هذه القوانين سوى الأحكام المقدرة على مخالفتها (راجع شرح المادة ٩). أما ما علا ذلك فقد ألغي.

ولاتمد هذه الحالة مخالفة للأحكام المحددة للأجرة وعلى نحو ما أخذت به محكمة النقض.

(أنظر بند ١٦٨٤)

٢٦٣- الجزاء الجنائى:

(() في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب من يخالف الحظر المنصوص عليه في المادة سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لانقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالخالفة لأحكام هذه المادة.

فقد جملت المادة من الرد عقوبة تكميلية وجوبية تقضى بها المحكمة الجنائية.

وعبارة (جميع الأحوال) الواردة في صدر الفقرة الثانية تعنى القضاء بالرد سواء كان الذي حصل على المبالغ الإضافية هو المؤجر أو المستأجر أو الوسيط أو كلاهم، وكذلك في حالة إبلاغ المستأجر أو الوسيط أو اعترافهما لأن ليس للإعفاء المقرر لهم في النص من أثر سوى عدم العقاب دون أن يمس ذلك بقيام الجريمة أو باعتبار المتهم المعفى مستحقا للعقاب ومن ثم لا أثر لهذا الإعفاء على من يكون قد ساهم معه في الجريمة أو على الحقوق المدنية الناشئة عنها.

ولايجوز إيقاف تنفيذ عقوبة الرد لتعلق حق المجنى عليه بالمبالغ المتعين ردها.

وطبقا للمادة ٨٤ من القانون تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضى بها تنفيذا لأحكام القانون إلى صندوق نموبل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

وقد قضت محكمة النقض باأن:

١ – الحكم بمقوبة الغرامة والرد ودفع مثلى ما تقاضاه المؤجر أو الوسيط لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى. مناطه. الالتزام بالرد ودفع مثلى ما تقاضاه المؤجر أو الوسيط. حالاته. تفادى المقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل أو تنفيذها. وجوب الحكم به من المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها على المسئولين على ارتكاب الجريمة دون سواهم. عدم جواز طلبه أمام المحكمة المدنية.

(طعن رقم ۱۲۱ أسنة ۲۱ ق جلسة ۱۹۹۵/۷/۲)

٢- «التزام من يثبت تقاضيه خلو الرجل بأداء المبالغ والفرامة والرد إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة. عقربات تكميلية. الخطأ الجنائي والخطأ المدنى. ماهية كل منهما. النصوص الواردة في قانون إيجار الأماكن بشأن المقوبة المقررة لتقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار والعقوبات التكميلية لا تعارض بينها وبين تطبيق قواعد المسئولية التقصيرية إن كان لها محل. علة ذلك المادتان ٢٦، ٧٧ق ٤٩ لسنة ١٩٨٧).

(طعن رقم ۲۹۷۰ لسنة ٦٠ق جلسة (١٩٩٥/٧)

والمقصود بالمستأجر الذى يخضع للعقاب المستأجر الذى يدفع المبلغ المخطور إلى المؤجر باعتباره شريكا فى الجريمة (راجع الأحكام المنشورة ببند (٥٦). والوسيط هو كل من توسط فى دفع المبالغ المخطورة بين من دفعها وبين المؤجر كالسمسار أو البواب الذى يقدم المستأجر الذى دفع المبلغ إلى المهجر وكان واسطة التفاهم بينهما على دفع المبلغ ولو لم يأخذ من المبلغ المفوع شيئاً لنفسة (١٠).

وذهبت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) إلى أن القانون لم يستلزم في جريمة اقتضاء المؤجر مقدم إيجار قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائي العام، إذ قضت بتاريخ ١٩٨١/٢٥ في الطعن رقم ١٨٨٤ لسنة ٥٠٠ بأن:

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه والايجوز الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه والايجوز الممؤجر بالذات أو بالواسطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب غرير المقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في المعقد ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر، كما الايجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار فإن المستفاد من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر اقتضاء مقدم إيجار على أى صورة من الصور قد رمى بذلك بطريق القطع إلى تجريم اقتضاء المؤجر لأى مقدم إيجار أيا كانت صورته بسبب غرير المقد يستوى في ذلك أن يكون اقتضاء مقدم الإيجار قد تم قبل تسليمها وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى المستأجر أو بعد تسليمها وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى المستأجر أو بعد تسليمها وبغض النظر عن قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائي المام».

⁽١) مرقس جـ٣ ص٢٦٥ الهامش.

وجزاء الرد يدور مع موجبه من بقاء ذمة المؤجر مشغولة به حتى الحكم عليه، ومن ثم فلا يجوز الحكم بالرد إذا كان المؤجر قد رده إلى المستأجر قبل الحكم في الدعوى.

وقد قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- بالن:

ولما كمان ذلك، وكمانت المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أباحت لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وذلك طبقا لشروط حددتها تلك المادة، كما نصت على أنه يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء. وكانت اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر قد صدرت بالقرار الوزاري رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ وقد نصت المادة ٢١ منه على ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية أو الحد الأقصى للأجرة المنصوص عليه فيما يلي أيهما أقل: ٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادي، ١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط، ٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق للمتوسط، ولم تضع اللائحة حدا أقصى بالنسبة للمستوى الفاخر. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى قد خلا من تخديد قيمة الأجرة الشهرية المستحقة، وتاريخ بدء العلاقة الإيجارية وذلك تحديدا لما يحق للمالك أن يتقاضاه كمقدم إيجار من المستأجر، والمبالغ التي تقاضاها زائدة عن هذا القدر وأطلق القول بتوافر الجريمة لمجرد أن المتهم تقاضى من المجنى عليه مبلغ ثلاثة آلاف جنيه اتفق على سدادها من القيمة الإيجارية، كما خلا من تخديد مستوى البناء وذلك تحديدا لما إذا كان ما تقاضاه الطاعن من المستأجر محل تأثيم من عدمه طبقا

لنص المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦٦ لنسة ١٩٨١ والمادة ٢ من اللاتحة التنفيلية سالفتى الإشارة فإنه يكون قد تميب بالقصور في التسبيب بما يبطله، هذا فضلا عن أنه لما كانت عقوبة الرد من العقوبات المقررة قانونا للجريمة التي دين الطاعن بارتكابها، وإن جزاء الرد يدور مع موجه من بقاء ذمة المؤجر مشغولة به حتى الحكم عليه، وكان الحكم المطعون فيه لم يقم باحتساب قيمة الأجرة التي استأداها المؤجر مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة حتى تاريخ الحكم في الدعوى والزام الطاعن برد مقدم الإيجار جميعه، دون خصم الأجرة تلك، فإنه يكون قد أخطأ في تأويل القانون. لما كلف ما تقدم، فإنه يعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة وذلك بغير حاجة لهحث الوجه الأخول للطعن. ٥

(طعن رقم ۲۰۷۵ لسنة ۵۷ جلسة ۲۰۱۸۹/۱۱۸۲)

ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة (المادة ١/٧٧)، أما المؤجر الذى يتقاضى المبالغ المحظورة فلايسرى عليه الإعفاء إذا أبلغ عن الجريمة أو بادر بالاعتراف بها.

وقد أريد بهذا الاعفاء تشجيع المستأجر والوسيط على مساعدة الحكومة في الكشف عن هذه الجرائم وإثباتها.

والإبلاغ يكون قبل اكتشاف الجريمة، ويكفى بلقه للإعشاء من المقوبة ولو لم يمقبه اعتراف من المستأجر أو الوسيط. وإذا وجد أكثر من مستأجر أو وسيط فى الواقعة فإن إبلاغ أحلهم يؤدى إلى اكتشاف الجريمة، ومن ثم فلا يستفيد الآخرون من الإعفاء إذا أبلغوا بالواقعة بعد ذلك. وإنما يتمتعون بالإعفاء فى هذه الحالة إذا اعترفوا بالجريمة.

أما الاعتراف فيكون بعد اكتشاف الجريمة. ويجب أن يصدر لدى جهة

الحكم حتى تتحقق فاثلته. فإذا حصل الاعتراف لدى جهة التحقيق ثم عدل عنه لدى المحكمة فلا يمكن أن ينتج الاعفاء (١٠).

ويقبل الاعتراف أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة ثاني درجة، أما إذا أدلى به لأول مرة أمام محكمة النقض فإنه لاينتج الإعفاء.

وبجب أن يكون الاعتراف صادقا كاملا يغطى جميع الواقعة التي ارتكبها المؤجر والمستأجر أو الوسيط دون نقص أو تخريف(٢).

على أنه إذا ثبت أن المستأجر أو الوسيط قد أغفل في اعترافه بعض المسائل يسبب جهله بها فإنه لايمكن إهدار حجية الاعتراف إذ لايمكن لقانون أن يطالبه بالاعتراف إلا بما لديه من معلومات دون ما يجهله منها فلا التزام بمستحل (٣).

وقد قضت محكمة النقض باان:

4 ك كان يشترط فى الاعتراف الذى يسؤدى إلى إعفاء المستأجر المدى يتقاضى مبالغ كمخلو الرجل والوسيط فى هذه الجريمة وفقا لنص المدد ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن يكون صادقا كاملا يغطى جميع وقائع الجريمة التى ارتكبها للمستأجر أو الوسيط دون نقص أو تخريف وأن يكون حاصلا لذى جهة الحكم حتى تتحقق فائلته فإذا حصل الاعتراف

⁽١) نقض جنائى طمن١٧٦٠ لسنة ٣٩ق– جلسة أول فبراير سنة ١٩٧٠.

⁽٢) حكم النقض المشار إليه سلفا.

 ⁽٣) الدكتور أحمد فتحى سرور الوسيط فى قانون العقوبات القسم الخاص - طبعة مجلة القضاة ١٩٨٠/١٩٧٩ ص ١٦٤.

لدى جهة التحقيق ثم عدل عنه لدى المحكمة فلا يمكن أن ينتج الاعفاء(١).

(طعن رقم ۱۴ السنة ۵۳ ق جلسة ۱۹۸۳/۱/۱۳

و لايجوز إثبات تقاضى خلو الرجل باليمين الحاسمة لأن الإثبات يرد على واقمة مخالفة للنظام العام (م ١/١١ من قانون الإثبات) .

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

1 - و مفاد النص في الفقرة الأولى من المادة ١١ من قانون الإثبات رقم لمنة ١٩ من قانون الإثبات رقم لمنة ١٩٦٨ أنه ولايجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام أن الشارع - وعلى ما يؤخذ من مذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى - قد أقر الفقه والقضاء على ماقيدا به نطاق تطبيق اليمين الحاسمة ومنه ما رجح في القضاء المصرى من عدم جواز التحليف على واقعة تكون جريمة جنائية تأسيسا على أنه لايصح أن يكون النكول عن اليمين دليلا على اركاب الجريمة ولايجوز إحراج مركز الخصم وتخليفه مدنيا على مالا يجوز التحليف على جائياه .

٢- انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة عن الواقعة التي تكون جويمة
 لايؤثر في وصف الجريمة ولافي نسبتها إلى فاعلها وإنما يسقط حق الدولة
 في المقاب عنها، وأن تقاضى المؤجر لأى مبلغ خارج نطاق عقد الإيجار

 ⁽١)وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية - بصدد انقضاء الدعوى الجنائية في جويمة خلو الرجل بالتقادم بأن:

[«]لما كان من المقرر أن الدفع بانقضاء الدعوى بالتقادم الذى تمسك به المدافع عن الطاعن هو من الدفوع الجوهرية المتعلقة بالنظام العام مما يجوز إيداؤه لدى محكمة المرضوع في أى وقت وبأى وجه وعليها أن ترد عليه ردا كافيا سائفا وإلا كمان حكمها معيها بما يستوجب نقضه. ولما كان ما أورده الحكم =

زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد أمر يشكل جريمة عملا بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويعاقب مرتكبها بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذي تقاضاه وذلك تطبيقا لنص المادة ٧٧ من ذات القانون، ومن ثم فإنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر على أنه تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار حتى ولو انقضت الدعوى الجنائية فيها طالما أنها واقعة مخالفة للنظام العام».

٣- إذ كان ذلك، وكان الطاعن قد طلب توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده (المؤجر) بشأن تقاضيه منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وكان الحكم المطعون في قد رفض توجيهها للمطعون ضده فإنه يكون قد التزام التطبيق الصحيح لأحكام القانون».

(طعن رقم ۱۹۹۰ أسنة ۲۱ الى جلسة ۱۹۹۰/۱۹۹۹)

(ب) في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

فرق القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ بين عقوبة جريمة خلو الرجل وبين عقوبة الجرائم الأخرى التى تقع بالمخالفة للحظر المنصوس عليمه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك على النحو التللي:

٤٦٤- (ولا: عقوبة جربمة خلو الرجل:

نصت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: ﴿ فَيما علما

المطمون فيه ردا على الدفع المبدى من الطاعن بانقصاء الدعوى الجنائية بالتقادم قد جاء قاصر البيان فاسد التدليل ذلك أنه اعتبر الجريمة المستفة إلى الطاعة قد وقعت في تاريخ اكتشافها وهو تاريخ الإبلاغ بها دون أن يبين من الحكم أن الحكمة قد حققت واقعة تقاضى الطاعة المبلغ وتاريخ وقوعها وأنها عجزت عن معرفة ذلك حتى يصح فيها اعتبار الجريمة قد وقعت في تاريخ اكتشافها والبدء في احتساب مدة التقادم من هذا التاريخ ومن ثم فإن المحكم يكون معيبا بما يستوجب نقضه والإحالة.

العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة.

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً في الدعوى (١١).

ومفاد المادة أنها أبقت على العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل بمقتضى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تشترك فيها مع باقى الجرائم التي تقع بالمخالفة للحظر الوارد بالمادة ٢٦ من ذات القانون.

وقد أضافت المادة إلى حالة الإعضاء من العقوبة المقررة للمستأجر والوسيط في المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالة إعضاء جديدة والوسيط في المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مالة إعضاء المقررة للمؤجر الذي يتقاضى مبلغ الخلو الذي تقاضاه أو قيمة الخلو إذا كان في صورة مزايا عينية إلى صاحب المشأن وهو المستأجر الذي قام بدفعه، وأداء مثلى هذا المبلغ إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهاتيا (باتا).

ويسرى حكم هذا الإعفاء منذ صدور القانون الجديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم عن وقائع حصلت قبل الممل به ولم يصدر فيها حكم نهاتى (بات) باعتبار القانون الجديد في هذا الشأن قانونا أصلح للمتهم (المادة ٥ عقوبات).

⁽١) واردة في سادساً: في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

وقد قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- بال:

١- وأن القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ بما نص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٢٤ منه على أنه: وومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما نقاضاه بالخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن وأداء مثليه إلى صنادق تمويل الإسكان الاقتصادي بلخافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوىة -يعد قانونا أصلح بلخافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوىة -عد قانونا أصلح للمتهم إذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح لما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من المقوبات المقررة للجريمة المسندة إليه، إذا ما توافرت موجبات هذا الإعفاءة.

(طعن رقم ۲۷۳۶ لسنة ٥١ جلسة ٢٧ يناير ١٩٨٢)

٧- هلا كان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن عن جريمة خلو الرجل وقضى بمعاقبته وفقا للمادتين ١، ٣ من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣، بالحبس لمدة ثلاثة أشهر مع الشغل وبتغريمه مبلغ ماتتى جنيه والرد والتعويض، ولما كان من المقرر أن عكمة النقض طبقا للمادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ - في شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات قانون أصلح للمتهم، وكان القانون ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ - في شأن تنظيم الملاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما نص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٤٢ منه على أنه: قومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه، بالخالفة لأحكام القانون إلى صاحب المثأن وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالحافظة وذلك قبل الشأن وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوى ٥- يتحقق به معنى القانون الأصلح

للطاعن في حكم الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات، إذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من العقوبات المقررة للجريمة المسندة إليه إذا ما تحققت موجباته، فإنه يتعين نقض الحكم المطهون فيه والإحالة».

(طعن رقم ۲۸۹۹ لسنة ٥٠٠ جلسة ٢٨ قبراير ١٩٨٢)

٤٦٥- ثانيا: عقوبة الجرائم الأخري:

يعاقب على الجرائم الأخرى التي تقع بالخالفة للحظر المنصوص عليه في المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – ومن بينها تقاضى مقدم إيجار فيما عدا ما نصت عليه المادة السادسة من القانون ١٣٦٦ لسنة ١٩٨٩ – سواء ارتكبها المؤجر أو المستأجر أو الوسيط بغرامة تعادل مثلى المبلغ الذي تقاضله بإطالفة لأحكام هذه المادة.

ويجب الحكم على الخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضله على خلاف أحكام المادة، وفيما علما ما تقدم تسرى في شأن هذه الجرائم الأحكام المقررة في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ولايسرى على هذه الجرائم الإعفاء المقرر للمؤجر في جريمة خلو الرجل، ذلك أن نص المادة ٢٤ من القانون ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١ قصر هذا الإعفاء على جريمة خلو الرجل، وهو وضع ليس له ما يفسره فلم يكن هناك أدنى مبرر للتفرقة في هذا الشأن بين جريمة خلو الرجل وغيرها من الجرائم التي تقع بالخالفة للمادة المذكورة، لاسيما وأن الإعفاء المقرر للمستأجر والوسيط في المادة ٧٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يشمل هذه الجرائم.

377- هل يجوز فرض الحراسة على أموال المؤجر الذي يتقاضي مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار؟

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب على أن: فيجوز فرض الحراسة على أموال الشخص كلها أو بمضها للرء خطره على المجتمع، إذا قامت دلائل جدية على أنه أتمى أفعالا من شأنها الإضرار بأمن البلاد من الخارج أو اللاخل أو بالممالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي أو بالمكاسب الاشتراكية للفلاحين والعمال أو إفساد الحياة السياسية في البلاد أو تعريض الوحدة الموطنية للخطر، ومن ثم فإنه يجوز حملا بهذا النص - فرض الحراسة على المؤجر الذي يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، إذا تناولت الوقائع التي اقترفها قطاعا ضخما من المستأجرين، أو قدرا ذا اعتبار من الأموال، حتى يمكن أن توصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنها الإضرار بالمسالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي، إنما لايجوز فرض الحراسة على المؤجر إذا كانت الوقائع التي اقترفها لايجاوز حد المساس بصغة مباشرة بمصالح كانت الوقائع التي اقترفها لايجاوز حد المساس بصغة مباشرة بمصالح اقتصادية في دية.

ونخص محكمة القيم بفرض الحراسة في الحالة سالفة الذكر (م٣٤ ثانيا من القاندون ٩٥ لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون حماية القيم من العيب) - وهذه المحكمة تشكل من سبعة أعضاء برئاسة أحد نواب رئيس محكمة النقض وعضوية ثلاثة من مستشارى محكمة النقض أو محاكم الاستثناف وثلاثة من الشخصيات العامة (م٢٧ من القانون ٩٥ لسنة الاستثناف وثلاثة من الشخصيات العامة (م٢٧ من القانون ٩٥ لسنة

وقد قضت محكمة القيم بتاريخ ١٩٨٠/٩/٢١ في القضية رقم ٨ السنة وق حراسات باأن:

وحيث أن قضاء هذه المحكمة قد استقر في صدد طلب فرض الحراسة بسبب نقاضي مبالغ خارج نطاق عقود الإيجار أو تأجير الوحدة السكنية الواحدة إلى أكثر من مستأجر، على أن مثل هذه الوقائع، يتعين أن تتناول المعلما من المستأجرين، أو قدرا ذا اعتبار من الأموال حتى يمكن أن يوصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنه الإ ضرار بالمسالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي ويستطيل إليه من ثم حكم المادة الثانية من القانون رقم على المسائح 1941 أما في غير هذه الأحوال حيث لا تجاوز الوقائع حد المسائح بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية تتكفل بمواجهتها جنائيا ومدنيا- نصوص قانون تنظيم الملاقة بين المؤجر والمستأجر فلا نمتذ إليها أحكام القانون رقم ٣٤ لسنة 1941.

لما كان ذلك وكان قدوام طلب فرض الحراسة الماثل ما جاء بالأوراق بأن المدعى عليه تقاضى مبلغ ٢٠٠٠ جنيه خارج نطاق عقود الإيجار من ستة من المستأجرين هم: هانى زكى سرور ومحمد الكثبى رضوان ومحمد إبراهيم الدسوقى ومجدى عبد المنحم الجوهرى ويمبة أحمد رمضان ولواحظ محمد فهمى - وكانت هذه الوقائع، على فرض ثبوتها، لاترقى إلى درجة الجسامة التى يصدق عليها وصف المساس بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكى، فإن فى ذلك ما يجرد طلب فرض الحراسة من مقومات قيامه قانوناه.

٤٦٧- تطبيق العقوبة بصرف النظر عن تاريخ إنشاء المبني أو الترخيص سه:

المبرة في تطبيق العقوبة المقروة بتاريخ وقوع الخالفة، ولاعبرة في ذلك بتاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص بإقامته. فإذا وقعت المخالفة مثلا في ظل القانون ولو بسنة ١٩٧٧ من هذا القانون ولو كل اسنة ١٩٧٧ من هذا القانون ولو كان المبنى يخضع من حيث تقدير أجرته بحسب تاريخ إنشائه أو الترخيص بإقامته لقانون سابق، ذلك أن نص المادة ٩ من القانون ٩٤ لسنة ١٩٧٧ جاء صريحا في أن: ويستمر العمل بالأحكام المخددة للأجرة والأحكام المقروة على مخالفتها بالقانون وقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها، فيخرج عن نطاق الأحكام المشار إليها والتي يعمل بالنصوص القديمة الصادرة في شأتها، المبائل التي يتقاضاها المؤجر وليس مبناها زيادة الأجرة عن الأجرة القانونية، كمقدم الإيجار وخلو الرجل الخ.

٤٦٨- قضاء النقض:

المؤجرة للمدعى بالحقوق المدنية بعد أن تقاضى منه مبلغ ١٥٠ جنيها خلو المؤجرة للمدعى بالحقوق المدنية بعد أن تقاضى منه مبلغ ١٥٠ جنيها خلو رحل وانتهى إلى معاقبة الطاعن طبقا للمادتين ١٥٠ من القانون رقم ٢٠ لحسرة ١٩٦٩ – وأنه وإن كانت الواقعة موضوع الدعوى سابقة على سربان القانون المذكور إلا أنها فعل مؤثم وفقا لحكم الفقرة الثانية من المادة السادسة عشرة من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٧ وهو نص عام مطلق ينطبق على جميع الأفعال التى تقع بالمخالفة له أيا كان تاريخ إنشاء المبنى موضوع الإيجار وهو مستقل في حكمه عن أيا كان تاريخ إنشاء المبنى موضوع الإيجار وهو مستقل في حكمه عن الأجرة وتخليدها للمبانى المختلفة ويجريم ما أمرت به أو نهت عنه. وقد جاء نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو نهت عنه. وقد جاء نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ صريحا في أنه: ١ يستمر العمل بالأحكام المغددة للأجرة والأحكام المقررة

على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و.... وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها، فالحكم المطمون فيه وإن أخطأ في تطبيقه المادتين ١٩٠٥ و من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على واقعة الدعوى إلا أن العقوبة التي قضى بها تدخل في نطاق العقوبة المقررة للجريمة المنصوص عليها في المادة ٢/١٦ من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ ومن ثم فلا مصلحة للطاعن فيما يثيره في هذا الشأن».

(نقض جنائي طعن ٤٠٩ لسنة ٤٣ق جلسة ٢٨ مايو ١٩٧٣)

١٦٩- هل يسري الحظر الوارد بالمادة ٣٦ علي الآماكن المؤجرة مفروشة
 والآماكن المنشاأة طبقا لا حكام قوانين نظام استثمار المال العربي
 والآجنبي؟

يبين من استقراء نصوص قوانين الإيجارات المتعاقبة والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ وإضافية بسبب تخرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على الأجرة الواجبة قانونا بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة تفاقم أزمة الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المضورد في عدد السكان.

ومن ثم فإذا كان المكان لايخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة، فإنه لايخضع للحظر الواردة بالمادة. ولما كانت الأماكن المؤجرة مفروشة لاتخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة في أى من قوانين الإيجارات فإنها تكون بمناكى عن الحظر المنصوص عليه في المادة ٢٦ المشار إليها.

وإذا كانت المادة السادسة من القانون رقم ٢٥ لسنة 19۷۱ في شأن استثمار المال العربي والمناطق الحرة نصت على أن: ولاتخضع المباني السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة في مفهوم أحكام هذا القانون لنظام تخديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في قانون إيجار الأماكن رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٩ أو في أية تعديلات أو قوانين مستقبلاه - فإن مفاد ذلك أن المباني السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة في مفهوم أحكام هذا القانون غير خاضعة لأحكام محديد الأجرة ومن ثم فإنها بالتالي لانخص للحظر المنصوص عليه في المادة ٢٦.

وقد صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بشأن إصدار نظام استثمار المال العربي والأجنبي والذي الغي القانون ٦٥ لسنة ١٩٧١ (م٤)، ونص في المادة ٢٩ منه على أن: ولا تخضع مبناتي الإسكان الإداري وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن ٤- ومن ثم فإن مباني الإسكان الإداري وفوق المتوسط فقط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون هي المستثناة من الخضوع لنظام تخديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في قوانين الإيجارات ولا تخضع بالتالي للحظر الوارد بالمادة ٢٦، أما ما عدا هذه المباني فتظل ولا تخصمة لهذا الحظر.

(راجع أيضا بندى ٣٣، ٣٤)

وقد صدر بعد ذلك القساتون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قساتون الاستثمار الذى ألنى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٧٤ ونص فى مادته الماشرة على أن: ولاتخضع مبانى الإسكان المتشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بإيجار الأماكن، وبالترتيب على ذلك فإن مبانى الإسكان المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون وبالمستثناة من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية لاتخضع للحظر المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، كما لاتخضع للقيود المنصوص عليها فى المادة السادسة من القانون رقم ١٩٨٧ على النحو الذي سيد تفصيلا.

ثم صدر أخيرا القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستشمار الذى ألغى القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ سالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه. وكان من الطبيعي ألا يتضمن ثمة أحكام خاصة بالقيمة الإيجارية للمباني الخاضعة له، لأن هذه المباني تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

أما بالنسبة للأماكن التى كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٢٣٠ لمنة ١٩٨٩ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد فقد أوردت حكمها المادة الثانية من قانون إصدار القانون الجديد إذن نصت على أنه: ومع مراعاة حكم المادة (١٨) من القانون المرافق لاتخل أحكامه بالمزايا والإعفاءات الضريبية وغيرها من الضمانات والحوافز المقررة للشركات والمنشآت القائمة وقت العمل به، ونظل هذه الشركات والمنشآت محفظة بتلك المزايا والإعفاءات والضمانات والحوافز إلى أن تنتهى المدد الخاصة بها، وذلك طبقا للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منهاه.

وقد أوضحت هذا الحكم- بالنسبة لإيجار الأماكن المفروشة- محكمة النقض والدائرة الجنائية، في قنضاء حديث لهنا، إذ قنضت بشاريخ ١٩٨٢/٤/٢١ في الطمن رقم ٥٧٥٨ لسنة ٥١ قضائية بأن:

د ومن حيث ان البين من استقراء نصوص التشريعات التي تناولت إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم على عقاب المؤجر الذي يتقاضى من المستأجر مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، مما حدا بالشارع إلى إصدار القرار بقانون رقم ١٩ ١ لسنة ١٩٦٧ تنص بإضافة فقرة ثانية إلى المادة ١٩ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن: ديماقب بالمقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى، كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل أو ما يماثله من

المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط. وكانت المادة ١٦ سالفة الذكر تنص على عقاب كل مؤجر خالف أحكام المواد التي علدتها، ومنها المادة ٤ وهي تفرض حدا أقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، والمادة ٥ مكررا (١) والمادة ٥ مكروا (٢) وهما تفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢، والمادة ٥ مكروا (٤) وهي تفرض الحد الأقصى لأجور المنشأة قبل ١٢ يونية سنة ١٩٥٨. وقد أفصح الشارع عن مراده من إضافة الفقرة المشار إليها لهذه المادة فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ من أن «بعض المؤجرين ما زالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تخايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التي قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين في تقدير الإيجار..... وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها من المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وهذه المبالغ هي ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل، أو أي مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سب مشروع، والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التي استهدفها الشارع من تخديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التي نص عليها في المادة ١٦ منه.... لذلك يقتضي الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التي تستوجب الجزاء الجنائي الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار في حالة الحصول على هذه المبالغ... ثم بعد ذلك وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الذي يحكم واقعة الدعوى- فقد نص في المادة ١٧ منه على أن ولايجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب عجرير العقد أو أي مبلغ

إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لايجوز بأي صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم الإيجار، كما نصت المادة ١٥ من هذا القانون على أن ويعاقب بالحبس مدة لانزيد على ستة شهور وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ويبين من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ وإضافية، بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن الأجرة الواجبة قانونا، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر، نتيجة تفاقم أزمة الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المطرد في عدد السكان. وقد أفرد الشارع الفصل الثاني من الباب الأول من القانون رفع ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه- بعد أن خصص الفصل الأول للأحكام العامة - لأحكام تقدير وتحديد الأجرة، فأرسى القواعد الإجرائية والموضوعية لتحديد أجرة الأماكن في المواد من السادسة إلىي الخامسة عشرة، وخص الفصل الثالث بالتزامات المؤجر والمستأجر فألزم المؤجر في المادة السادسة عشرة عند تأجير المبنى- أو وحدة منه- بأن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابعة من القانون، وهو التزام لايتصور أن يقوم إلا في حق المؤجر للوحدة خالية، ثم حظر عليه في المادة التالية لهامباشرة - السابعة عشرة - انتضاء أي مبلغ إضافي بالذات أو بالوساطة زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد، ونص في المادة الخامسة والأربعين على عقاب من يخالف أحكام تلك المادة، ثم اختتم ذلك الباب بالفصل الرابع في خصوص إيجار الأماكن المفروشة. لما كان ذلك،

وكانت الأماكن المؤجرة مفروشة لانسرى عليها أحكام القانون رقم ٢ ه السنة المقد المتعلقة بتحديد الأجرة، فإن اقتضاء مؤجرها مبالغ خارج نطاق المقد يكون أمرا مباحا لاعقاب عليه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أن اقتضاء الطاعن مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار لمين مفروشة للمطعون ضدهما هو أمر حظرته المادة ١٧ من القانون الملاكور تأسيسا على ووودها في الفصل الثالث من الباب الأول الذي نعمت المادة الأولى منه على سريان أحكامه على الأماكن المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، فإنه يكون قد أخطاً في تأويل وتطبيق القانون بما يوجب نقضه والقضاء ببراءة العلاعن عما أسند إليه ووفض الدعوى للمدنية وإلزام المطعون ضدهما (المدعيين بالحقوق المدنية) المصاريف ومقابل أتماب الخاماة (١١).

(١) وقارن نقض جنائي ١٩٨٢/١٠/٢٨ في الطعن ١٢٣٦ لسنة ٥٢ قضائية فقد ذهب إلى أن:

ه.... ولما كان البين من صريح نصوص التشريعات سالفة الإشارة إليها سواء ما تملق منها بتنظيم استشمار المثل العربي والأجنبي وتلك التي تناولت تنظيم المحلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن مشروعات الإسكان التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستشمار المثل العربي والأجنبي والمناطق الحرة لاتسرى عليها الأحكام الخاصة يتقدير وتخديد الأجرة والتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتحارات الأماكن وقد الخاصة بالتحارات الأماكن وقد يوم مدا الاستثناء في تلك القوانين مع تعاقبها على سبيل الحصر ومن ثم فلا يسرى هذا الاستثناء على الأحكام الأحرى الواردة في قوانين إيجار الأماكن الخاصة بحظر تقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار سواء كانت في صورة خلو رجل أو مقدم إيجار بجارز المزه .

كما قضت بتاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٤ في الطعن رقم ٩٠٥ اسنة ٥٠ قضائية بان:

وحيث أن بما ينعاه الطاعن على الحكم المطمون فيه أنه إذ دانه بجريمة تقاضى مبالغ محظورة من المستأجر – قد شابه قصور في التسبيب – ذلك بأنه من بين ماقام عليه دفاعه أمام محكمة ثاني درجة وأيده بما قدمه لها من مستنات أن العين مؤجرة مفروشة، غير أن الحكم المطمون فيه وإن حصل هذا الدفاع لم يرد عليه اكتفاء بتأييد الحكم الابتدائي لأسبابه والذي لم يعرض له الأمر الذي يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث أن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبايه والمكمل بالحكم المطعون فيه عول ضمن ما عول عليه في ثبوت التهمة في حق الطاعن على عدم إخطاره المجهة المختصة بأن العين مؤجرة مفروشة وإذ كان قعود الطاعن عن إخطاره المجلس المجلى بتأجير العين مفروشة – بفرض حصوله — لايفيد بطريق اللزوم أن العين ليست مؤجرة مفروشة، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن حصل دفاع الطاعن المشار إليه وأورد – مؤدى الشهادة المقدمة منه، قد أغفل الرد على هذا الدفاع — مكتفيا بالإحالة على أسباب الحكم المستأنف، فإنه يكون على هذا الدفاع — مكتفيا بالإحالة على أسباب الحكم المستأنف، فإنه يكون الحكم من أدلة أخرى إذ الأدلة في المواد الجنائية متساندة يشد بعضها بعضا الحكم من أدلة أخرى إذ الأدلة في المواد الجنائية متساندة يشد بعضها بعضا التعرف على مبلغ الأثر الذى كان لهذا الدليل الباطل في الرأى الذى انتهت التعرف على مبلغ الأثر الذى كان لهذا الدليل الباطل في الرأى الذى انتهت يغير حاجة إلى بحث وجوه العلمن الأخرى».

ثانياً: أحكام المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

اباحة تقاضي مقدم إيجار عن المباني المنشاة اعتبارا من تاريخ
 العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨٨.

أباحت المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بالقلتوث أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وفق شروط معينة تصت عليها وتنظيم معين يصدر به قرار من الوزير الختص بالإسكان.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون تبريرا لإباحة تقاضى مقدم الإيجار بأن: «..... ونظرا لأنه قد تقوم بالمالك ظروف تمنعه من إتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشرع هذه الظروف بأن أجاز للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار... الخه.

وجاء بتقرير اللجنة المشتركة: (ويستهدف المشرع من هذا التنظيم خلق المناخ الملائم لعودة العلاقات الإيجارية إلى سيرتها الأولى على أساس من التألف وتوثيق العلاقة الطبية بينهماه(١١).

(١) وقد عارض بعض أعضاء مجلس الشعب إياحة تقاضى مقدم الإيجار وهم السادة الأعضاء: محمد تمام الشخيبي وممتاز نصار وإيراهيم شكرى، وقد قرر السيد العضو محمد تمام الشخيبي وإن المادة بصورتها هذه وفي مجملها تقنين لخلو الرجل لأن البند الثاني من المادة يذكر أنه يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وهذا في رأبي تقنين لخلو الرجل.

وقد دافع بعض الأعضاء عن مبدأ إياحة نقاضى مقدم الإيجار فقرر السيد العضو محمد خليل حافظ: وإن الدهشة تتملكنى عمن يقولون أن مقدم الإيجار ما هو إلا إقرار بخلو الرجل، إن هذا المبلغ الذى سيدفعه المستأجر كمقدم إيجار سيخصم من الأجرة المستحقة، وهذآ يعنى أن المبلغ المدفوع سيعود للمستأجر مرة أخرى أما خلو الرجل عندما يدفعه المستأجر فلا يرد إليه... الغه.

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ في ١٩٨١/٦/٢٤ ص ١٥ وما بعدها).

وعندنا أن في إياحة المشرع تقاضى مقدم إيجار عن المبانى المذكورة منافاة النظامنا الاشتراكي الذي أكدته المادة الأولى من دستور سنة ١٩٧١ وقضاء على مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين، فالمسكن من المتطلبات الضرورية للأفراد شأن الغداء والكساء سواء بسواء، ويجب على الدولة أن تكفله لهم بأقل التكاليف، فإذا هي أضافت إلى أجرة المساكن التي أصبحت باهظة نتيجة لارتفاع تكاليفها مقدم إيجار يدفعه المستأجر، فلا مراء أن كثيرا من الأفراد سيعجزون عن الحصول على المسكن، وسيكون القادر على دفع المقدم هو فقط القادر على الحصول على المسكن، ومن الغريب أن يفسح القانون فقط القادر على الحصول على المسكن، ومن الغرب أن يفسح القانون على البناء آلاف الجنبهات للحصول من المستأجرين وأغلبهم من محدودي على البناء آلاف الجنبهات للحصول من المستأجرين وأغلبهم من محدودي على مبالغ ينوء بها كاهلهم.

وإذا كان المالك في بعض الأحيان في حاجة إلى عون مالى حتى ينهض باستكمال بنائه، فإن واجب مؤازرته يقع على عاتق الحكومة وهي بوسعها أن تتوسع في مده بالقروض بشروط ميسرة عن طريق وزارة الإسكان أو البنوك، وتوفير مواد البناء له بأسعار معقولة عن طريق التوسع في الدعم الذي تقدمه لها.

٤٧١- شروط تقاضى مقدم الإيجاز:

يشترط لتقاضى مقدم الإيجار طبقا للمادة السادسة توافر الشروط الآتية: ١- أن يكون المبنى المؤجر قد تم إنشاؤه منذ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أي منذ ١٩٨١/٧/٣١ ، ولو كان ترخيص البناء قد صدر قبل هذا التاريخ أو بدىء فى إنشاء المبنى قبل التاريخ المذكور، فالعبرة فى هذا الشرط بتمام البناء منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١٠).

ويأخذ حكم المبنى المنشأ في ظل القانون المذكور، الإضافة أو التعلية التي تتم بالمبنى في ظل هذا القانون، وكملك المبنى القديم أو الجزء منه الذي أدخلت عليه في ظل القانون المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعته وتجمله في حكم المنشأ حديثا.

(راجع بند ۲۰۶ وما بعده)

وقد قضت محكمة النقض- الدائرة الجناثية- باأن:

وإن المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيح الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حظرت على المؤجر تقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار ونوادة على المنادة ٧٧ منه على معاقبة من يخالف هذا الحظر بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر ويغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالخالفة لأحكام القانون مع إلزامه برد هذا المبلغ، ثم صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من هذا المناريخ أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار في حدود أجرة سنتين بشروط معينة، كما أن المادة ٤٢ منه قد ألفت عقوبة الحس بالنسبة لجريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن الحد المشار إليه.

(طعن رقم ۷۲۸۱ لسنة ۵۸ق جلسة ۱۹۹۰/۱۰/٤)

 ⁽١) وكان النص كما هو مقدم في مشروع الحكومة يقصر هذا الحكم على
 والمبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهـ ذا القانون، إلا أن اللجنة المشركة عدلت النص إلى وضعه الحالى

٧- أن يكون البناء قد أكتمل. فإذا لم يكن البناء قد اكتمل وقت تقاضى مقدم الإيجار فإنه يجب أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب(١٦). ومرحلة التشطيب هي التي تختاج إلى الأعمال الثالية:

البياض الداخلي- البياض الخارجي- الأرضيات- النجارة- الأعمال الهمعية- السلالم- درايزينات السلالم والشرفات.

رراجع اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (الملغاة قبل وبعد تعديلها بالقرار الوزاري رقم ٨٨ لسنة ١٩٩٣).

ومعنى ذلك أنه يتعين لتقاضى مقدم إيجار أن يكون المبنى قد اكتملت جدرانه وأعمدته وأسقفه. ولايكفى بداهة لتقاضى المقدم مجرد تشوين مواد البناء بالأرض المزمم بناؤها أو حتى اقامة أساسات المبنى.

والحكمة في ذلك هي حماية المستأجرين من أساليب الاحتيال التي يلجأ إليها بعض الأفراد والجمعيات الوهمية بادعاء الشروع في إقامة مبان والحصول على مقدم إيجار من راغبي الاستفجار، ثم يسفر الأمر في النهاية عن كذب ادعائهم.

٣- أن يكون مالك المبنى هو الذى يتقاضى مقدم الإيجار، فإذا كان المؤجر غير المالك، كصاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصلى الذى يؤجر العين من باطنه- فى الحالات الجائزة له قانونا- فإنه لايجوز له تقاضى مقدم إيجار. وهذا واضح من عبارة النص الذى أجاز تقاضى مقدم إيجار فلالك المبنى ٥.

⁽۱) قارن العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٥٣ إذ يرى أنه لايجوز تقاضى مقدم إيجار عن المباني التي تم إنشاؤها وتشطيبها.

وعبارة «لمالك المبنى» تنصرف إلى المالك الأول للمبنى والذى أقامه أما إذا تصرف هذا المالك في المبنى إلى الغير بعد ذلك فإن المتصرف إليه الأخير لا يجوز له تقاضى مقدم إيجار فالمتصرف إليه لم ينفق على إقامة المبنى وليس في حاجة إلى عون مالى من المستأجر، وهي العلة التي أباح الشارع من أجلها تقاضى مقدم إيجار.

٤ - أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لانجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم فإذا كان المقدم بمقدار أجرة سنة واحدة، فإنه يجب خصمه من أجرة مدة لانجاوز سنين، وكذلك يجب أن يتم الاتفاق كتابة على موعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال وقد نصت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١ على أن يكون هذا الاتفاق ثابتا بإيصال يصدر من الملك إلا أنه لا يوجد ما يمنع من إثبات هذا الاتفاق بعقد الإيجار ذاته أو بأى محرر آخر موقع عليه من المالك.

والكتابة هنا الإثبات، فإذا لم يتفق على هذه المسائل كلها أو بعضها كتابة، جاز للمستأجر وحده وفقا للمادة (٢٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية – بما فيها شهادة الشهود والقرائن – ولو زادت قيمة مقدم الإيجار على نصاب البينة، باعتبار هذه المسائل من شروط المقد (راجع بند ٤٣٦).

 ه- ألا يزيد مقدار مقدم الإيجار على أجرة سنتين فقد جعل القانون أجرة سنتين هي الحد الأقصى لمقدم الإيجار على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء. وقد أوجبت المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية أو الحد الأقصى المنصوص عليه فيما يلى، أيهما أقل:

- ٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى.
- ١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط.
- ٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط.

وتخديد مقدم الإيجار على أساس الأجرة المبدئية يفترض أنه لم يتم تخديد الأجرة وفقا للأسس التي وضعها القانون، فإذا كانت الأجرة قد حددت وفقا لهذه الأسس فإن مقدم الإيجار يحتسب على أساسها وليس على أساس الأجرة المبدئية.

فإن كانت الأجرة قد حددت بصفة مبدئية ثم عدلت بناء على تقدير المالك لها بعد انتهاء البناء طبقا للأمس التي وضعها القانون أو بموجب قرار صادر من اللجنة أو بموجب حكم صادر من المحكمة، فإنه يعاد حساب المقدم الجائز اقتصاؤه بمراعاة تلك التعديلات (١)

٤٧٢- هل يسري نص المادة السادسة على الإسكان الفاخر؟

جاء نص المادة السادسة التي أجازت للمالك تقاضى مقدم إيجار بالقيود المنصوص عليها فيها وطبقا للقرار الذي يصدر من الوزير المختص بتنظيم مقدم الإيجار والحد الأقصى المسموح به، مطلقا دون أن يفرق بين مستويات الإسكان المختلفة.

غير أننا رأينا في (بند ٤٦٩) أن الحظر الوارد بالمادة ٢٦ من القانون ٤٩

⁽۱) مرقس جــ۱ ص ۱۸۲.

لسنة ۱۹۷۷ - والتى تعتبر المادة السادسة من القانون ۱۳۳۱ لسنة ۱۹۸۱ استثناء منها - يسرى فقط على الأماكن التى تخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة، أما ما عدا ذلك من الأماكن فإنها لاتخضع للحظر، ولما كان الإسكان الفاخر الذى يرخص بإنشائه منذ العمل بالقانون ۱۳۸۱ لسنة ۱۹۸۱ لا يخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة (راجع بند ۲۱۷) فإنه يضحى غير خاضع للحظر الوارد بالمادة ۲۱ من القانون 2 لسنة ۱۹۷۷ وبالتالى فإن حكم المادة السادسة من القانون رقم ۱۳۳۱ لسنة ۱۹۸۱ لا يسرى على هذا المستوى من الإسكان.

ومما يساند هذا النظر أن المادة ٢١ من اللاتحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي جاءت منفذة للمادة ٢ من القانون بوضع تنظيم لتقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات الإسكان، اقتصرت في بيان الحد الأقصى لمقدم الإيجار على المستوى الاقتصادى والمتوسط وفوق المستوسط، دون المستوى الفاخر(١).

⁽۱) وبراعى أنه طبقسا لمحكم النقض الصادر من الدائرة الجنائية بمسايخ المسادر من الدائرة الجنائية بمسايخ المسادر من الدائرة البعد 1947/10/14 في الطمن رقم 17۳۳ لسنة ٥٢ قضائية (المنشور ببند ٤٦٩ الهامش). يكون تقاضى مقدم الإيجار محظورا بالنسبة للمساكن من المستوى الفاذة ٦ الفاخر عملا بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بما يجعل المادة ٦ إلا أنه مع ذلك يظل نص المادة السادسة بالنسبة لهلما المستوى من الإسكان عاطلا عن التطبيق لأن الفقرة الثالثة من المادة أرجبت صدور قرار من الوزير المختص بالإسكان لكل مستوى من مستويات الإسكان، وقد رأينا أن المادة ٢١ من اللاحقم، بالنسبة للإسكان من المستوى الفاخر من الوجر الإيجار من ٢٠١ إذ يرى أنه نظرا لأن اللائحة لم تضم حدا أقصى لمقدم إيجار المبانى من المستوى الفاخر فإنه يجوز تقاضى حدا أقصى في حدود أجرة سنتين وهو الحد الأقصى الوارد بالمادة آ

وقد قضت محكمة النقض باان:

والنص في المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتمارا من ١٩٨١/٧/٣١ - يدل على أن الأماكن المرخص في إقامتها أو النشأة لغد أغراض السكني أو الإسكان الفاخر اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون التخضع لقواعد وإجراءات تخديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب في تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوى في ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص إذا ارتأى المشرع لقانون إيجار الأماكن الأخير عدم وجود مبرر لبسط حمايته بالنصوص والقواعد المنظمة لتحديد الأجرة الواردة به على الإسكان الفاخر الذي ينشده الأثرياء من المستأجرين قصدا للرفاهية وتلك الأماكن الخصصة لغير أغراض السكد. لاستفلالها في الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية بهدف الربح وذلك تحقيقا للتوازن بين مصلحة المستأجرين والمؤجرين لهذه الأماكن ولانتفاء شبهة استغلال حاجة هاتين الطائفتين من المستأجرين لتلك الأماكور للسكني وانعدام أثر امتداد الحماية القانونية الاستثنائية لتحديد أجرة الأماكن بالنسبة لهما في حل أزمة الإسكان الحقيقية التي يعاني منها بقية طوائف المستأجرين والكثرة الغالبة من المحتاجين لأماكن عادية لإيوائهم وسكناهم وأسرهم وبخروج الأماكن المشار إليها بنوعيها سواء المرخص بها أو المنشأة بدون ترخيص في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن نطاق تطبيق قواعد

وأحكاء تخديد الأجرة القانونية وصيرورة أجرتها خاضعة في أساس تقديرها ومفدارها لإرادة المتعاقبدين وفقيا لما تنظمه القواعد العامة المتعلقة بمقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدنى- فهذا يستتبع لذات العلة المتقدم ذكرها وبطريق اللزوم العقلي والمنطقي عدم خضوع تلك الأماكن لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تخمطر عملي المؤجر أن يتقاضى أية مبالغ زائدة عن الأجرة القانونية أو خارجه عن نطاق عقد الإيجار عنى أية صورة ويعاقب على مخالفة هذا الحظر بالحبس والغرامة ووجوب حكم على المخالف برد المبالغ الزائدة لصاحبها بمقتضى نص المادة ٧٧ من هد القانون ومن ثم فإن اقتضاء المؤجرين للأماكن المذكورة أية مبالغ إضافية من المستأجر بالزيادة عن الأجرة المتفق عليها في العقد في ظل القانون , قم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أصبح أمرا مباحا تطبيقا لنص المادة الأولى منه والعبرة مى هذه الإباحة هي بتاريخ إنشاء المكان الذي يصدق عليه الإسكان الفاخر أو المخصص لغير أغراض السكني بعد نفاذه. ولاينصرف حكم الإباحة إلى هذه الأماكن المرخص بإنشائها أو المنشأة قبل العمل به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ، وواقعة إنشاء البناء من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة الطيق المتاحة قانونا).

(طعن ۲۵۹۰ لبنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹٤/۱۲/۲۵)

 ٤٧٣ عدم سريان (حكام الفقرة الاخيرة من المادة ٢٦ من القانون ٤٩ اسنة ١٩٧٧؛

نصت المادة السادسة في فقرتها الأخيرة على عدم سريان حكم الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) مــن القانون ٤٩ لسنــة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكامها، والفقرة الأخير من المادة (٢٦) المشار إليها بخظر على المؤجر بأى صورة من الصور أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

وما أتت به الفقرة الأخيرة من المادة السادسة في هذا الشأن أمر طبيعي، فطالما أن المادة أجازت تقاضى مقدم إيجار بشروط محددة وتنظيم معين، فإنه لا يجوز سريان الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) على المقدم الذي يتقاضاه المالك طبقا لأحكامها. أما إذا تقاضى المالك مقدما على خلاف هذه الأحكام فإنه يخضع للحظر المنصوص عليها في الفقرة المذكورة، كأن يتقاضى مقدم إيجار يجاوز الحد الأقصى الذي يحدده القرار الذي يصدر من الوزير الختص بالإسكان.

47٤- هل يعتبر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قانونا (صلح بالنسبة للجاني في إحدي الجراثم المعاقب عليها بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟

أنظر القسم الثالث من الكتاب (شرح القانون ٤ لسنة ١٩٩٦) بالجزء الثالث. جزاء التخلف عن تسليم الوحدة في الميعاد المتفق عليه:

٤٧٥- الجزاء المدني:

إذا تخلف المؤجر عن تسليم الوحدة المؤجرة إلى المستأجر في الميعاد المتفق عليه، وكانت الوحدة قد أصبحت صالحة للاستعمال كان للمستأجر مطالبة المالك بتنفيذ التزامه عينا عملا بالمادة ٢٠٣ مدنى، وذلك برفع دعوى تسليم المين المؤجرة أمام المحكمة الابتدائية باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة.

 ويحق للمستأجر إذا شاء طلب فسخ العقد واسترداد المقدم الذى دفعة والمطالبة بالتعويض إن كان له مقتض (م١٥٧ منني)

وإذا كانت الوحدة لم تكتمل حق له طلب استكمال الأعمال الناقصة بدعوى يرفعها أمام قاضي الأمور المستعجلة عملا بالفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك تمهيدا لطلب تسليم العين (راجع في التفصيل شرح المادة ١٣ سالفة الذكر).

٤٧٦- الجزاء الجناثى:

رصدت المادة (٣٣٥ (١) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جزاء جنائيا يوقع على المالك إذا تخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة إلى المستأجر في الم عد المتفة, عليه.

والمقصود بالمقتضى المبرر أو العذر الذى يؤدى إلى تأخر المؤجر فى تسليم الوحدة فى الميعاد المتفق عليه، ولايشترط أن يصل المبرر أو العذر إلى مرتبة القوة القاهرة، ومثل ذلك أن تكون مواد البناء قد نفدت من السوق.

والعقوبة التي توقع على المالك هي عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات وهي الحبس.

وإذا كان المؤجر شخصا اعتباريا كجمعية أو شركة مثلا كان ممثل الشخص الاعتباري هو المسئول عن المخالفة وتوقع عليه العقوبة.

وقد قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- باان:

١..... ومفاد ما تقدم أنه يشترط لتوافر جريمة تخلف المالك عن تسليم الوحدة المؤجرة أو المباعة في الموعد المحدد اتفاق الطرفين على ميعاد للتسليم وتخلف المالك عن تسليم العين دون مقتض في الموعد المحدد، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أطلق القول بثبوت الجريمة في حق الطاعن دون أن ييين الواقعة أو يستظهر توافر شروط تطبيق نص المادة ٢٣ آنف البيان، رغم أنه ضمن مدوناته أن الجني عليه تسلم الشقة من الطاعن وهو ما قد تنقضى معه الجريمة، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور الذي يتسع له وجه

⁽١)واردة في سادسا: في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

الطعن ويعجز محكمة النقض عن أن تقول كلمتها فيما يثيره الطاعن في هذا الخصوص، ويتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بشأن التهمة الثانية،

(طعن رقم ۱۰۸۵ لسنة ۵۹ق جلسة ۱۹۹۰/٤/۱۸

4۷۷- تقاضي المالك اكثر من مقدم للوحدة او تاجير المالك ذات الوحدة لاكثر من مستاجر او بيعما لغير من تعاقد معه علي شرائما

تعاقب المادة (٢٣) بعقوبة النصب المنصوص عليها في المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى أكثر من مقدم إيجار عن ذات الوحدة بأي صورة من العبور سواء بنفسه أو عن طريق وسيط، وكذلك المالك الذي يؤجر ذات الوحدة إلى أكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها. ويكون ممثل الشخص الاعتسارى أيضا مسغولا عما يقع منه من مخالفات (راجع البند السابق). وتعتبر المادة (٢٣) معدلة للمادة (٨٢) من القانون ٩٤ لسنة ١٩٧٧ فيما يختص بالعقوبة المقررة لتأجير الوحدة إلى أكثر من مستأجر، ولبيع الوحدة لغير من تعاقد مع المالك على شرائها، أما باقى الجرائم المنصوس عليها في المادة ٨٦ فتظل سارية في ظل القانون رقم ١٣٦ اسنة المهارات بعد تعديل العقبة المنصوص عليها فيها بقصرها على عقوبة الفرامة فقط عملا بالمادة (١٢٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة عقوبة الفرامة فقط عملا بالمادة (١٢٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة

⁽۱) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ أول يناير ١٩٩٤ في الفضية وقم ٢٧ لسنة ١٢ قضائية «دستووية» برفض الدعوى بعلم دستورية نص المادة ١٢٣ فيما تضمنته من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع، باطلة ولو كانت مسجلة (الجريدة الرسمية العدد ٤ (تابع) بتاريخ ٢٠ يناير سنة ١٩٩٤)، ونشر الحكم كاملا فيما يلى:≕

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السيت أول يناير ١٩٩٤ الموافق ١٩ رجب سنة ١٤١٤هــ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: الدكتور محمد إيراهيم أبو العينين وفاروق عبد الرحيم غنيم رعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف والدكتور عبد الجيد فياض أعضاء

وحضور السيد المستشار خجيب جمال الدين علما المفوض

وحضور السيد رأفت محمد عبد الواحد أمين السر

أعدرت الحكم الآتى

فى القطبية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢ لسنة ١٢ قضائية «دستورية».

المقامة من وفعت زغلول مصطفى

شد

١- السيد/ رئيس الجمهورية. ٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد/ وزير المالية.

٤- السيد/ وزير المدل.

٥- السيدة / كريمة سيد أحمد.

٣- ورثة المرحومة/ تخية بيومي حسانين وهم:

بدر وسيد وابتسام وفتحية وعلية عبد السيد عبد الله وإيراهيم محمد حمدي. =

.....

الإجراءات

=يتاريخ 18 أبريل 199 أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صمحيفة الدعوى المائلة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة ١٢٣٣ من القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٨١ من القانون رقم ١٣٣ بسنة ١٩٨١، فيما تضمنه من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالهيم، باطلة ولو كانت مسجلة، مع إلزام المدعى عليهما الخامس والسادس بالمصروفات ومقابل الأنماب.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت في ختامها الحكم: أصليا بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا برفضها.

وبعد تخضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها، ونظرت الدعوى على الوجه المبين ممحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بمد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

وسيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل في أن المدعى عليها الخامسة كانت قد اشترت من مورفة المدعى عليهم في الدعوى المائلة، المقار المبين الحدود والمعالم بالأوراق، بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ ١٩٧٨/٧/٢٠ كما قام الورثة أنفسهم- بعد وفاة مورثتهم الملكورة وبوصفهم خلفا عاما لها- ببيع العقار ذاته مرة ثانية، إلى المدعى في المدعى في القاهرة بتاريخ ١٩٨٨/٢/٢٨ ، بما حمل المشترى الأول على أن يقيم أمام محكمة الزيتون الجوثية الدعوى المقيدة يرقم ١٩٨٩ لسنة ١٩٨٩ التي قضى فيها ببطلال عقد البيع المشهر المشار إليه أنفا، ومحو التسجيلات الخاصة به وبمحمونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٨/٧/٢٠ ورفض طلب فسخه، وإذ طعن على هذا الحكم استثنافيا أمام محكمة شمال القاهرة الإبتدائية (مدنى مستأنف شمال القاهرة)، وكان الحاضر عن المدعى في الدعوى المائلة، قد دفع بعدم دمتورية بص الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٩٣٦ لسنة ١٩٨١، في شأن بعض المحكمة الموضوع قد قدرت حدية دفعه، فقد أقام الدعوى والمستأجر، وكانت محكمة الموضوع قد قدرت حدية دفعه، فقد أقام الدعوى

الراهنة، وحصر فى صحيفتها المسألة الدستورية فى الجملة الأخيرة الواردة فى الفقرة الأولى من المادة ٢٣ المشار إليها ونصها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٩١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على أن يماقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات، المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بلماته أو بالوساطة، أكثر من مقدم عن ذات الرحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهلما التاريخ ولو كان مسجلا.

وحيث إن المدعى ينمى على الفقرة المشار إليها أن ما تضمنته من بطلان البيع الملاحق ولو كان مسجلا، ينطوى على إهدار لأحكام القانون المدنى وقانون التسجيل خاصة بعد أن صار الشهر العقارى الدعامة الأسامية التي يقوم عليها الاكتمان. وإهدار إجراءاته التي توخى بها المشرع حماية الملكية الخاصة، يعتبر إخلالا بها بالخالفة للدستور المذى كفل صونها من العدوان بنص المادة ٣٤ منه.

وحيث إن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة، وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وهى الحدود وبالقيود التي أوردها باعتبارها مترتبة - هى
الأصل - على الجهد الخاص الذى بذله الفرد بكده وعرقه، وبوصفها حافزه
إلى الانطلاق والتقدم، إذ يختص دون عيره بالأموال التي يملكها وتهيئة
الانتفاع المفيد بها لتعود إليه تمارها ومنتجاتها وملحقاتها، وكانت الأموال التي
يرد عليها حق الملكية، تمد كذلك من مصادر الثروة القومية التي لايجوز
التفريط فيها أو استخدامها على وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة.
وكانت الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة،
لم تعد حقا مطلقا، ولاهي عصية على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تخميلها
لم تعد حقا مطلقا، ولاهي عصية على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تخميلها
على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
عليه ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
عليه فرود عليه الموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
عليه المناه المحدود الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
عليه المحدود المحدود الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
عليه المحدود المحدود المحدود الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
عليه المحدود الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها،
عليه المحدود المحدود الملكية والمحدود المحدود ال «وبمراعاة الحوازنة التى يجريها المشرع ويرجح م خلالها مايراه من المسالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية على ضرء أحكام الدستور، متى كان ذلك، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مهتدياً بوجه خاص بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التى تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لاتعتبر مقصودة للتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الدستور قد كفل في مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التي لاتقوم في جوهرها على الاستغلال، وهو يرد الحرافها كلما كان استخدامها متعارضا مع الخير العام للجماعة، مؤكدا دعمها بشرط قيامها على الوظيفة الاجتماعية التي يببن المشرع حدودها، مراعيا في ذلك أن تعمل في خدمة الاقتصاد القومي وفي إطار خطة التنمية، وكان البين من الأحكام التي اختص بها الدستور الملكية الخاصة أن صونها من العدوان رهن بتوافر الشرائط التي تطلبها فيها ويندرج مختها نأيها عن الاستغلال، والتزامها مصالح الجماعة والعمل على تحقيقها ودون مناهضتها بالاتفاق على خلافها، وكان المشرع مي نطاق سلطته التقديرية في مجال تنظيم الحقوق، قد من النص المطمون فيه، مقررا العمل به من تاريخ نشره، ودالا بمقتضاه على أن الأسبق إلى شراء وحدة من مالكها ولو كان ذلك قبل تسجيل عقده وبقاؤها بالتالي من الناحية القانونية على ذمة من ابتاعها منه-هو الأُجدر بالحماية ضمانا للثقة المشروعة في التعامل، فإذا باع مالكا الوحدة ذاتها لغير من تعاقد معه على شرائها أولا، كان ذلك نوع من التعامل فيها يقوم على التحايل والانتهاز، وهو مادعا المشرع إلى أن يبطل البيوع اللاحقة لتصرفه الأول فيها باعتبار أن محلها قد عدا من الأموال التي لايجور التعامل فيها- لابناء على طبيعتها، ولالأن بيعها يعتبر منافيا للغرض الذي خصص لها و صدت عليه- وإنما لأن هذا التعامل يعتبر منهيا عنه بنص في القانون، وغير مشروع بالتالي.

وحيث إن النص المطعون فيه- فيما نصمنه من قاعدة آمره ناهية- قد تقرر على ضوء أسس موضوعية بعد أن شاع التعامل في الوحدة الواحدة أكثر من

مرة، انحرافا عن الحق وتماديا في الباطل، واستمراء للزور والبهتان، جلبا للمال الحرام إيثارا وإثراء، وضمانا لموارد متجده اهتبالا وانتهابا، وافتثاتا على الحقوق الثابتة إنكارا، وسعيا من مالكها لنقض ماتم من جهته عدوانا، فقد كان أمرآ محتوما أن يرده المشرع على أعقابه بإهدار سوء قصده جزاء وفاقا، وأن يقر بالتائي- وزجرا لتلاعيه- بطلان البيوع اللاحقة جميعها- وقوامها الانتهاز والتحايل على ما سلف البيان- بطلانا مطلقا لضمان انعدامها، باعتبار أن العقد لايصير وجوداً ولو أجيز، ولأن بطلان هذه البيوع مؤداه أن لكل ذى مصلحة أن يتمسك ببطلانها، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها. ولايعدو بطلان العقد أن يكون جزاء على عدم استجماعه لأركانه كاملة مستوفية لشروطها، وهو مانحاه النص المطعون عليه بناء على اعتبارات موضوعية، ولحماية مصلحة عامة لايجوز أن تختل، ضمانا لتعامل يتوخى رعاية الحقوق لا إهدارها أو الانتقاص منها، وبثأ للثقة المشروعة التي ينبغي أن يكون محاطا بها، ملتزما إطارها، وقمما لكل صور الانحراف التي تفسده وتنال منه، ولو كان محل الالتزام قد أضحى غير مشروع حكما- لاطبيعة- بناء على نص ناه في القانون، ولامخالفة في ذلك كله للدستور ذلك أن النص المطعون فيه قد سرى بأثر مباشر اعتباراً من تاريخ العمل به، وتخدد مجال البطلان- وفقا لأحكامه-بالعقود اللاحقة التي تم بها بيع الوحدة ذاتها لغير من تعاقد مالكها على شرائها منه أولاء وارتد هذا البطلان إلى قاعدة آمرة لايجوز التحلل منها أو إهدارها باعتبارها أصون للمصالح الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بها وأدعى إلى تنحية المصلحة الفردية التي تناقضها، وبوصفها واقعة في المجال الطبيعي للنظام العام، وهو يتحدد دائرة ومفهوماً، تخوما ودلالة، على ضوء العوامل الاجتماعية والاقتصادية الغالبة في بيئة بذاتها خلال زمن معين، متى كان ذلك وكان القانون المدنى قد نص في المادة ١٣٥ منه على أنه إذا كان محل الالتزام مخالفًا للنظام العام كان العقد باطلاً، وكان النص المطمون فيه دامغًا لمشروعية المحل في عقود البيع اللاحقة، مقرراً بطلانها، مجرداً إياها من الآثار المترتبة عليها كأعمال قانونية، فإن تسجيلها يكون معدوم الأثر لوروده على عير محل، ذلك إن العقد الباطل منعدم وجوداً من الناحية القانونية، وهو انعدام لاتتعدد مراتبه أو يتدرج، بل هو درجة واحدة لاتفاوت فيها، وبه يعود المتعاقدان إلى=

 الحالة التي كانا عليها عند التماقد مالم يكن ذلك مستحيلاً، فيجوز عندئلد الحكم بتمويض عادل.

وحيث إن المدعى قد قرر- في تدليله على مخالفة النص المطعون عليه للدستور- أن الفرض في العقد الأسبق أنه غير مسجل بما مؤداه بقاء الوحدة محل النزاع بيد مالكها وجواز تصرفه فيها وذلك خلافا للعقد اللاحق إذ هو مسجل، ومن المقرر أن الأسبق إلى تسجيل العقد هو الأحق والأجلر بنقل الملكية إليه، ذلك أن التسجيل- وقد ورد في شأن أحد العقود المنشئة لحق من الحقوق العينية الأصلية- يفيد لزوما جواز الاحتجاج بأثره الناقل للملك، سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الأغيار، وكان ما قرره المدعي على النحو المتقدم مردوداً أولا بأن المفاضلة بين عقدين تغليبا لأحدهما وترجيحاً لأحد المركزين القانونيين على الآجر، يفترض أن هذين العقدين مستوفيان لأركائهما ولشروط صحتهما، وهو ما تخلف في تطبيق أحكام النص التشريعي المطعوث عليه، ذلك أن عقد البيع اللاحق- وقد اعتبر باطلا بطلانا مطلقا بناء على نص ناه في القانون- قد أضحى منعدما لامجال لانفاذه، بما مؤداه زوال كافة الآثار التي رنبها وعودة الأوضاع إلى حالها قبل إبرامه كلما كان ذلك ممكنا، وذلك خلاقا للمقد الأول إذ لاشبهة في صحته ونقاذه وترتيبه التزاما شخصياً على البائع بالعمل على اتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع. ومردودا ثانيا بأن تسجيل عقد ما، لابدل بالضرورة على صحته ونفاذه، ذلك أن العقد المسجل قد يكون صوريا أو باطلا أو مستحيل التنفيذ أو منفسخا.

وحيث إنه لاسحل كذلك للقول بأن تدخل المحكمة الجنائية يعتبر لازماً لتغرير مطلان عقد السيم اللاحق في شأن الوحدة ذاتها إعمالا للنص المطمون فيه الدى اعتبر مالكها متصرفا فيها بهذا العقد مختلة أو تواطؤاً، ومرتكباً بالتالي لجريمة محدد عقوبتها لامحل لذلك، ذلك أن البيع اللاحق أبرم بالمخالفة لقاعدة آمرة تعد بذاتها مصدراً مباشراً لبطلانه، ومجرد إعمالها يعتبر كافيا لإيقاع الجزاء المقترن بها.

وحيث إن ما بنماه المدعى من تعارض بين النص المطعون فيه وبين كل من القانون المممنى وقانــون تنظيم الشهر العقارى، مردوط- وبقرض صحة هذا≔

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجناثية) بان:

1 - 0 وكانت الفقرة الثالثة من المادة 1 1 من القانون ٥ ك المنتأجرين قد 19 ٢ من الموجرين والمستأجرين قد الموجد في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه كما نصت المادة ٤٤ من ذات القانون بالمعاقبة على مخالفة هلا الحظر مما مفاده أن هذه الجريمة لاتستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقق الفعل المادى والقصد الجنائي العام وهو تعمد الجاني إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه دون اعتداد بما يكون قد دفع الجاني إلى فعله أو الغرض الذي توخاه منه ع.

(طعن رقم ۷۰۲ لسنة ۵۰ق جلسة ۱۹۸۰/۱۰/۹)

٢- لما كان الحكم المطعون فيه قد طبق في حق الطاعن المادة ٨٢ من الفانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

 الإدعاء - بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اختصاصها بالفصل في المسائل الدستورية مبناه مخالفة نص في قانون أو لائحة لقاعدة في المستور، فلا يمتد لحالات التعارض بين القوانين واللوائح أو بين التشريعات ذات المرتبة الواحدة.

وحيث إنه لما كان ما نقدم، فإن قالة مخالفة النص المطمون فيه للحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية، تكون مفتقرة إلى دعامتها مجردة منها، حرية الإعراض عنها. متى كان ذلك، وكان النص المطمون فيه لايتعارض مع أى حكم آخر في الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الاسياب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر المحكمة

بين المؤجر والمستأجر، وكانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وآخرها القانون رقم 29 لسنة ١٩٨١ لاتسرى على الرقم 29 لسنة ١٩٨١ لاتسرى على الأراضى الفضاء. وكان الحكم المطمون فيه قد أغفل بيان ماهية العقار الذي تقع به الحصة المبيمة بما ينفى عنه صفة الأرض الفضاء، وهو في خصوص هذه المدعوى بيان جوهرى، لما له من أثر في توافر العناصر القانونية للجريمة التي دين بها الطاعن، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور الذي يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى.

(طعن رقم ۲۰۹۰ لسنة ۵۲ق جلسة ۱۹۸۳/۲/۲۹)

٣- لا كان البين من نص المادة المشار إليها التي دان الحكم الطاعن بمقتضاها أن واقعة تأجير ذات الوحدة لأكثر من مستأجر لاتكون مؤثمة إلا أحصلت من المالك دون سواه. لما كان ذلك، وكان الحكم الملعون فيه قصد عن استظهار صفة الطاعن كمالك للوحدة السكنية التي دانه بتأجيرها لأكثر من مستأجر وهي مناط التأثيم وفقا لما جرى عليه نص المادة ٣٣ من القانون رقم ١٩٣١ لسنة ١٩٨١ سالفة البيان – وذلك رغم ما أبداه الطاعن من موضوع الدعوى المطروحة وأنه مملوك لأولاده، وكان هذا الدفاع على هذه الصورة يعد دفاعا جوهريا بحيث إذا صح لتغير به وجه الرأى في الدعوى فإن المحكمة إذ لم تقسطه حقه وتمن بتحقيقه بلوغا إلى غاية الأمر فيه، فإن حكمها يكون فوق إخلاله بحق الطاعن في الدفاع معيبا بالقصور الذي يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها في المحكم والتقرير برأى فيما يثيره الطاعن من دعوى الخطأ في تطبيق القانون في الحكم والتقرير برأى فيما يثيره الطاعن من دعوى الخطأ في تطبيق القانون المعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة إلى بح باقى أوجه الطعن؟.

(طعن رقم ٤٩٣٣ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٩)

(YY) 52Lo

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لايجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى المقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فإذا استنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فللمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد بودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأصبوع التالى خوانة مأمورية العوائد الهتهية.

وفى المدن والقرى التى لاتوجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع يخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخبرى يعتبر إيمال الإيداع سندا لإيراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر الودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

أبقى على المادة كما هي.

الشرح

٤٧٨- موعد الوفاء بالأجرة وما في حكمها،

تقضى القواعد العامة بالوفاء بالأجرة في الميعاد المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعهد التي يحددها عرف الجهة. فقد جرى نص المادة ٥٨٦ مدنى على أنه: «يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة».

إلا أن المادة خرجت عن القواعد العامة، وأوجبت الوفاء بالأجرة وما في حكمها في موعد لايجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه، سواء نص على ذلك في العقد أو لم ينص، طالما أن العقد لم يتضمن موعدا آخر للوفاء يخالف ذلك، فإذا تضمن موعدا آخر للوفاء تعين الوفاء بالأجرة في هذا الموعد.

٤٧٩- المقصود بالانجرة:

المقصود بالأجرة، الأجرة القانونية للمكان المؤجر حسب القانون الذي يخضع له في تقدير أجرته، بعد إضافة ما قد يرد عليها من زيادة أو استنزال ما قد يرد عليها من تخفيض بمقتضى القوانين المنظمة لذلك، أو بموجب حكم صادر من القضاء، أو الأجرة الاتفاقية إذ كان المكان لايخضع لأحكام التحديد القانوني للأجرة.

٤٨٠- ما يعد في حكم الانجرة:

يعد في حكم الأجرة الالتزامات الأجرى التي يلتزم بها المستأجر وتضاف إلى الأجرة، إما بمقتضى القانون أو الاتفاق أو العرف، ومن أشلة ذلك:

(أ) - ثمن المياه التي يستهلكها المستأجر، في الحالات التي يلتزم فيها المستأجر بأداء ثمن المياه إلى المؤجر ليتولى توريده إلى الجهة المختصة.

وفى هذا قضت محكمة النقض باأن:

١ - والأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب والرسوم وقيمة المياه أو الكهرباء أو أجرة البواب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم ۸۹۵ لسنة ٥٦٢ جلسة ١٩٨٨/٥/٢٦)

٢ - والأجرة المستحقة على المستأجر. ماهيتها. م ١٩٥ السنة ١٩٨١. تخلف المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه. اعتباره نكولا عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم ۱۲۲۰ لسنة ۵۱ق جلسة ۱۹۸۸/۱۱/۲۸

(طعن رقم ۷۲ه استة ۵۲ جلسة ۱۹۸۹/۷/۲۰)

٣- وقيمة استهلاك المياه. عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلى دون ما اتفق عليه في المقد. اعتبارها من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها. مؤدى ذلك. وجوب بيانها في التكليف بالوفاءة.

(طعن رقم ۲۵۱ لسنة ۲۲ق جلسة ۱۹۹۳/۱۰/۲٤)

٤ - دعدم النزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد.
 التزامه بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلى. م٣٣ق ٤٩
 لسنة ١٩٧٧ه.

(طعن رقم ٤٩٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩)

 ٥ - اعدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلى. م٣٢ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

> (طعن رقم ٥٤، لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٤/١٧/١٤) (طعن رقم ٤٠٠٦ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٩٧/٦/١٧)

٦- وإقامة الحكم المطمون فيه قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من تكرار امتناع المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه دون مبرر بالرغم من عدم تقديم المطمون ضده الدليل على إخطار كل مستأجر بما يخصه من قيمة استهلاك المياه عن العقار جميعه خطأ وفساد في الاستدلال».

(طعن رقم ٥٥٤ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤)

 ٧- وقيمة استهلاك المياه من ملحقات الأجرة - خلو التكليف بالوفاء من قيمة الاستهلاك الفعلى المستحق. أثره. بطلان التكليف.

(طعن رقم ۱۹۹۵/۵۱۷۱ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۵۱۷۱)

(طعن رقم ۲۲۳۷ لسنة ۵۳ق جلسة ۱۹۹۱/۱۲/۳۱)

٨- والأجرة المستحقة على المستأجر. ما هيتها. المادتان ١٩٥٨ ١٣٥ ١٩٨١ لسنة ١٩٨١ ، ٢٩٥٥ الضرائب والرسوم وثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. أثره. خضوعه لذات أحكام التأخير في الأجرة».

(طعن رقم۱۹۹۹ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۲/۳/۲۸)

(طعن رقم ۱۹۰۸ لسنة ۲۲ ق جلسة ۱۹۹۳/۱۱/۲٤)

(ب) تكاليف الإنارة إذا كان المؤجر هو الذي يتولى تحصيلها من المستأجر وسدادها.

(تقض ۱۹۸۸/۵/۲۳ المنشور سلفا في هذا البند- بنها الابتدائية في ۱۹۷۹/۱۲/۱۰ الدعوى ۱۸۱۲ لسنة ۱۹۷۸).

 (ج) أجر البواب ومقابل نور مدخل العمارة والسلم في الحالات التي يقع بها الالتزام بها على المستأجر.

(تقض ١٩٨٨/٥/٢٦- المنشور سلفا في هذا البند- ينها الابتدائية في ١٩٧٩/١٢/١٠ المشار إليه سلفا في هذا البند- راجع أيضا بند ١٨٤ وما يمده، بند ٢٦٦ وما يمده). لضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى تضاف إلى الأجرة ويلتزم
 بها المستأجر، وقد نصت المادة ١٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على
 التزام المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية وأنه
 يترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

وقد قضت محكمة النقض با ن:

(أ) - معنى الأجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة العمرة المجتفى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطمن عليه، وإنما يقصد بها أيضا ما التقدير أو بموجب حكم صدر في الطمن عليه، وإنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون في حكم الأجرة، ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ١٩ من ذات القانون والتي تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحدة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر في موعد معين، ومؤدى نص المادة الماشرة من القانون المشار إليه أن الأجرة تشمل الفنرائب والرسوم التي لم يرد عليها الإعفاء بالقانون المثار إليه أن الأجرة تشمل الفنرائب والرسوم التي لم يرد عليها علم الوفاء بها التاتيج المترتبة على عدم سداد الأجرة، وإذ أجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة للمجالس من القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة للمجال القيمة الإيجارية، فإن حكم نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الأجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث إدراجها في الكليفبالوفاء.

(طعن رقم ۹۹۱ لسنة ٤٨ق جلسة ۹۹۱۸(۱۹۷۹)

(ب) - وذلك أنه لما كانت الضرائب على العقارات المبنية التي يقع عبوها على شاغليها تعتبر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عنصرا من عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية للعين فتأخذ حكمها باعتبارها أجرة لها ضريبة، ويصدق ذلك على الرسوم بما فيها رسم النظافة إذ يعتبر جزءا من الأجرة وتسرى عليها أحكامها... الغه.

(طعن رقم ۱۰۸۹ لسنة ٤٤٥ جلسة ١٠٨٩/١٩٨١)

(جى) - (وكسانت الأجرة القانونية تشمل إلى جانب القيمة الإيجارية الفرائب التي لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١ لسنة ١٩٦١ والرسوم الفرائب التي لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١ لسنة ١٩٦١ والرسوم ومنها رسم النظافة ، وكان تحديد فروق الأجرة به ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل إضافة رسم النظافة إلى القيمة الإيجارية توصلا منه لتحديد الأجرة القانونية ، وأغفل خصمه أيضا من فروق الأجرة، فإنه يكون قد خالف القانون» .

(طعن رقم ۱۸۰۵ لسنة ۵۱ جلسة ۱۹۸۳/۳/۲۹)

٢- و الأجرة المستحقة ما هيتها. المادتان ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١،
 ٢٧ ق ٩٤ لسنة ١٩٧٧. عدم أداء المستأجر الضرائب إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية . أثره. ذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة م ١٤ ق ٩٤ لسنة ١٩٧٧.

(طعن رقم ۳۱۶۰ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۴/۱۲/۱۸) (طعن رقم ۲۰۱۱ لسنة ۲۰ق جلسة ۱۹۹۳/۱۰/۱۶

- راجع أيضا نقض ١٩٨٨/٥/٢٦ المنشور سلفا في هذا البند.

(د) رسم النظافة.

وفى هذا قضت محكمة النقش باان:

 ١ - ونكول المستأجر عن سداد رسم النظافة. اعتباره تخلفا عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم ۱٤۲۹ لسنة ٥٦٣ جلسة ١٤٢٩/١/٨٢)

٢ - «الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الإعفاء. تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة. أثره. خضوعه للنت النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة».

(طعن رقم ۲۳۹۱ لستة ۲۰ق جلسة ۱۹۹٤/۱۲/۲۹)

٣ - درسم النظافة. مناط فرضه. عن طريق المجالس المحلية لكل محافظة. قرار محافظ القاهرة بفرض وسم النظافة لايجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أحرى. قضاء الحكم باعتبار أن قرار محافظ القاهرة رقم ٩٦ لسنة ١٩٦٨ بفرض وسم نظافة ٢٦ من القيمة الإيجارية على العين الكائنة بمحافظة الجيزة. خطأه.

(طعن رقم ۱۹۹۵/۱/۱ أستة ۱۳ ق جأسة ۱۹۹۵/۱/۱

 ٤ - الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الإعفاء. تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم ۸۲۶ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۳/۱۹)

 ٥ - والأجرة المستحقة على المستأجر شمولها رسم النظافة والرسوم والضرائب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها خضوعه لذات أحكام التأخير في الأجرة».

(طعنان رقما ۲۹۲۰، ۲۹۳۲ لسنة ۱۳ق جلسة ۱۹۹۲/۳/۲۸) (طعن رقم ۲۰۸۶ لسنة ۵۱ ق جلسة ۱۹۹۲/۱۲/۲۵)

١٨١- مالايعد في حكم الاجرة:

 ١ - ضريبة الدفاع والأمن القومي في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(نقض ۱۹۸٤/۱۱/۲۸ راجع بند ۲۱۵ الهامش)

٢- نفـقــات الوفــاء بالأجـرة، ذلك أن المادة ٢٤٨ من القــانون المدنى
 جعلت نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد انفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

 ٣ نصيب المستأجر في أعباء الترميم والصيانة المنصوص عليها بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦١ لسنة ١٩٨١.

(راجع بند ۲۵۸ ومابعده- وکمذا الأحکام المنشورة بالجزء الثانی فی شرح المادة ۳۱ من القانون ۶۹ لسنة ۱۹۷۷ والمادة ۱۸ من القانون ۱۳۹ لسنة ۱۹۸۱)

٤- مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيل الإنارة .

راجع الأحكام المنشورة بالجزء الثاني في شرح المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

٤٨٢- إثبات الوفاء بالاجرة:

يقع على المستأجر عبء إثبات الوفاء بالأجرة ويتبع في ذلك حكم القواعد العامة.

وفى هذا قضت محكمة النقض با'نه:

1 - و لما كان ذلك وكان المقرر أن المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة في ذمته فإنه لايسوغ له قلب عبء الإثبات والنعى على حكم بخلو الأوراق من دليل على عدم أدائه الأجرة كاملة الخه .

(طمن رقم ۹۹۱ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

٢-- ه..... لما كان من المقرر وفقا لنص المادة ١ من قانون الإنبات أن على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، وكان المستأجر

ملزما قانونا بالوفاء بالأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، ومن ثم كان هو المكلف- باعتباره المدين في هذا الالتزام- بإثبات الوفاء به.

(طعن رقم ٥١ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨١/٣/١٤)

إلا أن النص أوجب على المؤجر أن يسلم المستأجر إيصالا تنبت فيه قيمة الأجرة التي التي أداها إليه، وذلك حتى يسهل على المستأجر إثبات الأجرة الناملية التي يدفعها ويصعب على المؤجر التلاعب بإخفاء القيمة الحقيقية. ولم يرتب الشارع جزاء على عدم تسليم الإيصال المشار إليه، وإنما خول المستأجر في حالة امتناع المؤجر عن تسليم الإيصال، أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة مباشرة، والوفاء بها بالطريق الذي حدده النص.

٤٨٣- متى تتبع إجراءات الوفاء بالإجرة الواردة بالنص؟

لاتتبع إجراءات الوفاء بالأجرة الواردة بالنص والتي تبدأ بإخطار المستأجر المؤجر بكتاب موصى عليه بعلم وصول لتسلم الأجرة خلال أسبوع إلا إذا عرض المستأجر الأجرة المستحقة وما في حكمها كاملة على المؤجر ورفض استلامها وتسليمه إيصالا مثبتة به قيمة الأجرة.

أما إذا قام المستأجر باتباع هذه الإجراءات ابتداء قبل عرض الأجرة وما في حكمها على المؤجر، كان الإيداع الذي يتم طبقا لهذه الإجراءات غير مبرىء لذمته.

ويلاحظ أن هذه الإجراءات قـاصـرة على أجرة الشــهـر الأخيــر، ويحق لمأموريات العوائد رفض قبول الإيداع بالنسبة لأى مدة أخرى(١١) .

4٨٤- الإجراءات الواجب اتباعها في حالة رفض المؤجر استلام الاجرة واعطاء سند المخالصة عنها:

أولاً: إخطار المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول:

إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند الخالصة عنها، فعلى

⁽۱) عنير طيعة ۱۹۷۷ ص ۱۱۲.

المستأجر قبل مضى ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع.

وإذا كان المستأجر قد أخطر المؤجر كى يتسلم الأجرة قبل عرضها عليه، ثم عرضها عليه وامتنع عن استلامها وإعطائه الإيصال القانوني، فإن ذلك لا يغنيه عن إخطاره في خلال المدة المشار إليها، لأن القانون اشترط أن يكون الإخطار بعد تاريخ الاستحقاق قبل مضى ١٥ يوما من ذلك التاريخ وفي هذا المعنى: رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإدارة المحلية في ١٩٣٦/٢/٨ ملف

ويجب أن يحدد لتسليم الأجرة المكان الذي يتم فيه الوفاء بالأجرة، وهو موطن المستأجر، إلا إذا كان هناك انفاق بين الطرفين أو عرف يقضى بغير ذلك (م٢٥٨٦ مدني).

ويرسل الكتاب إلى المؤجر في موطنه، ويجب تسليم الكتاب إلى المؤجر ذاته أو لمن يوكله في ذلك طبقا لما تنص عليه لائحة البريد والتعليمات الصادرة من مصلحة البريد في هذا الشأن (واجع بند ٢٤٣)، فإذا ذهب المؤجر إلى مكان الوفاء وتسلم الأجرة وأعطى المستأجر إيصالا مثبتاً لذلك، برأت ذمة المستأجر، أما إذا أصر المؤجر على موقفه ورفض استلام الأجرة خلال أسبوع من تاريخ تسلمه الاخطار، تعين على المستأجر القيام بالإجراء التالي وهو الإيداع.

ثانيا: ايداع الانجرة:

إذا رفض المؤجر استلام الأجرة وإعطاء المستأجر إيصالا بالاستلام في الميعاد المشار إليه، تعين على المستأجر إيداع الأجرة خلال الأسبوع التالى لانتهاء المهلة المحددة لاستلام الأجرة، فإذا كان المؤجر قد تم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم وصول بتسلم الأجرة في ٥ يناير سنة ١٩٨٠ مثلا فإن

المهلة المحددة للاستلام وقدرها سبعة أيام تنتهى في ١٢ يناير سنة ١٩٨٠ ، إذ لا يحسب اليوم الأول للإختطار طبقا للمادة ١٥ مرافعات وينقضى هذا الموعد بانقضاء اليوم الأخير منه ، وابتداء من اليوم التالى ١٣ يناير تبدأ مدة الإيلاع وهي سبعة أيام أيضا، فيجب أن يحصل في خلالها إيداع الأجرة خزانة مأمورية الحوائد المحتصدة ، وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها المقار.

ويجب أن يكون الإيداع لحساب المؤجر، ويتم الإيداع دون رسوم ويعطى المستأجر ايصالا بما تم إيداعه، ويترتب على هذا الإيصال إبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بمقدار المبلغ المددع، فلا يشترط لبراءة ذمة المستأجر أن يكون الإيداع بكامل الأجرة القانونية كما هو الحال في العرض الحقيقي والإيداع، وذلك تيسيرا على المستأجرين وحتى يقلع المؤجرون عن تعتهم في الامتناع عن تسلم الأجرة من المستأجرين (١١). إلا أن ذلك لايؤثر على ما قد يكون للمؤجر قبل المستأجر من حقوق أخرى، وتمسكه بما يترتب عليها من آثار. فإذا لم يودع المستأجر الأجرة كاملة يكون للمؤجر طرد المستأجر من العين المؤجرة لعدم الوقاء بكامل الأجرة المستحقة قانونا في حالة الانتفاق على الشرط العربيح القاصخ.

ثالثة الإخطار بحصول الإيداع:

يتمين على المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بحصول الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. وقد هدف الشارع من ذلك أن يوفر للمؤجر أكثر من سبيل للعلم بحصول الإيداع لكى يعمل على صرف المبلغ المودع على ذمته (٧).

⁽١) الخولي ص ١٧٧.

 ⁽٢) المستشار عبد الحميد عمران أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه الطبعة الأولى ١٩٨١/ ١٩٨٢ من ٣١٩.

رابعاً: (داء الجمة المودع لديما الاجرة إلي المؤجر:

تلتزم الجهة المودع لديها الأجرة بأداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبه دون قيد أو شرط أو إجراءات.

وقد جرت بعض مأموريات العوائد على عدم صرف الأجرة المودعة إلى المؤجر إلا بعد أن تتحقق من أنه ليس مدينا بمطلوبات لها، وهذا يقتضى بحثا وتخريات تستغرق وقتا طويلا تؤخر صرف الأجرة إلى المؤجر، وقد يؤدى الأمر إلى حجز الأجرة المودعة أو إجراء المقاصة فيها مع الضرائب والرسوم المستحقة على المؤجر^(١).

وما درجت عليه هذه المأموريات- في رأينا- يتنافى مع مقصود المشرع من النص على صرف الأجرة المودعة للمؤجر قدون شرط أو إجراءات والذي تغيا منه وضع نظام سهل مبسط للوفاء، في حالة رفض المؤجر تسلم الأجرة من المستأجر.

٤٨٥- الجزاء على مخالفة إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع:

لم تضع المادة جزاء على مخالفة المستأجر شرائط صحة الإخطار بالوفاء والإيداع سالفة الذكر، وعلى ذلك فإنه يتمين الرجوع في هذا الشأن إلى القواعد العامة في البطلان المنصوص عليها في قانون المرافعات.

وقد نصت المادة ٢٠ من قانون المرافعات على أن يكون الإجراء باطلا إذا نص القانون صراحة على البطلان أو إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء.

ومن ثم فإن أى من إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع يكون باطلا إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء. ولما كان المشرع حدد للإخطار

⁽۱) بحميس خضر ص ۲۷٤.

بالوفاء والإيداع طريقا معينا ومواعيد محددة هدف منها صيانة مصلحة المؤجر وحمايتها، فإنه يترتب على مخالفة هذه الإجراءات أن تفقد صفاتها الخاصة بها والمميزة لها بحيث لايتحقق الغرض المقصود منها. ومن ثم فإن البطلان يلحق الإخطار بالوفاء إذا لم تتوافر شرائط صحته، كما يلحق البطلان الإيداع إذا لم تتوافر فيه شرائط صحته أيضا.

وعلى ذلك يلحق البطلان الإخطار إذا لم يتم ذلك الإخطار بكتاب موصى عليه بعلم وصول، أو إذا لم يكن موجها إلى المؤجر، كما يلحق البطلان الإيداع إذا لم يتم خلال الأسبوع التالى لمهلة الوفاء، أو إذا تم على ذمة شخص آخر غير المؤجر صاحب الحق في قبض الأجرة أو إذا تم في مأمورية عوائد غير مخصة.

ولامحل للبطلان في حالة ما إذا كان المبلغ المعروض أو المودع يقل عن الأجرة القانونية لأن الفقرة الخامسة من المادة نصت على أن: قومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

كما نرى أنه لامحل للبطلان (١). إذا تخلف المستأجر عن إخطار المؤجر بالإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول، ذلك أن المادة لم تخدد موعدا للقيام بهذا الإجراء، كما أنها قد أوجب القيام بالإجراء المذكور على الجهة المودع لديها أيضا، وفي قيام الجهة بالإخطار ما يؤدى إلى تحقيق الغرض الذي قصده الشارع من اخطار المؤجر بالإيداع (٢).

⁽١) الخولي ص ١٧٣ وما يعدها.

⁽٢) وقد صدرت التعليمات الإدارية إلى مأموريات الموائد بالتنبيه على كاتب السجل بإخطار المؤجر باستمارة ١١٧ إيرادات عن المبلغ المودع في نهاية كل يوم على أن تسلم الإشعارات الخاصة بذلك لمكتب البريد في صباح اليوم التالى (المرجع السابق ص ١٧٥).

إلا أن محكمة النقض ذهبت إلى أن تخلف أحد الإجراءات المنصوص عليها بالمادة يرتب البطلان.

نقد قضت باان:

١- (أ) - والنص في المادة ٢٧ من القسانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧-يدل على أن المشرع أراد أن يجنب المستأجر إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فرسم له استثناء من القواعد العامة للوفاء بالديون- طريقا سهلا ميسرا للوفاء بالأجرة التي رفض المؤجر استلامها تعنتا بأن خوله- قبل مضى خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق الأجرة- أن يخطر المؤجربكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضي هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها– خلال الأسبوع التالي ودون رسوم– خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التي لاتوجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول واعتبر إيصال هذا الإيداع سندا مبرئا لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء على عدم اتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضمنا من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقا لهذا الإجراءات التي سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطار تعسفه وعنته واعتباره هذا الايداع مبرئا لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع فإذا لم تخصل هذه الإخطارات من المستأجر أو وقعت باطلة انتفى الدليل على تعسف وعنت المؤجر وبالتالي فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائي قائما ولاتبرأ ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التي هدف إليها

المشرع من هذا الإجراء الذى أراد به أن يقوم مقام إجراءات المرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٤٨٧ ، دن قانون المرافعات وقد استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات التي تطلبها المشرع فيهما بمحل الإيداع غير مبرىء لذمة المدين.

(طعن رقم ۱۰۷۸ لسنة ٥٦٪ جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣)

٧ - «تمسك الطاعن (المؤجر) أمام محكمة الاستثناف ببطلان إجراءات ايداع المطمون ضده (المستأجر) للأجرة المستحقة عليه خزانة مأمورية العوائد المختصة لعدم تقديمه الدليل على إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لاستلام الأجرة وإخطاره بخطاب ممثل يفيد إيداعه لها خزانة تلك الجهة عن مدة ٤٤ شهرا وتعمده بالاتفاق مع موزع البريد إتمام الإخطارات عن مدة تألية بطريق الغش حتى لايتصل علمه بها، وتقديمه الدليل على ذلك. دفاع جوهرى. إغفال الرد عليه بدعوى أن المشرع لم يرتب البطلان كجزاء على عدم مراعاة المستأجر للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة عدم مراعاة المستأجر للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة المواخل بحق الدفاع».

(طعن رقم ۱۰۷۸ لسنة ۲۵ق جلسة ۱۹۸۹/۳/۲۳)

٣- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطاره المؤجر بذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٧٧ ق. ٩٤ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقوع الإخطارات باطله. أثره، بطلان الإيداع. مؤدى ذلك اعتباره غير مبرىء لذمة المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم ۱۹۸۹ لسنة ۵۰۷ جلسة ۱۹۹۲/۱۷۷) (طعن رقم ۱۱۷۸ لسنة ۳۰ق جلسة ۱۹۹۲/۱۱۲۹

٤ - والأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها لتفادي الحكم عليه

بالإخلاء. ماهيتها. قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة أو بإيداعها خزينة الموائد أو الوحدة المحلية المختصة وإخطاره المؤجر بذلك طبقا لنص المادة ٧٧ق و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . إيصال الإيداع اعتباره سندا مبرئا للمته بالقدر المودع. سلوك المؤجر سبيل التقاضى فى شأنها. عدم التزام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة فى مرحلة الاستثناف. علة ذلك. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح فى القانونه.

(طعن رقم ۳۰۱ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۵/۱/۱۹۹)

 وإيداع المستأجر الأجرة المستحقة خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطار المؤجر بذلك طبقا للإجواءات المنصوص عليها في المادة ٧٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقوع الإخطارات باطلة. أثره. بطلان الإيداع. اعتباره غير مبرىء لذمة المستأجر. علة ذلك.

(طعن رقم ۱۲۸۱ لسنة ۲۱ق جلسة ۱۹۹۰/۱۲۷)

(١) قارن طعن رقم ٢١٥٨ لسنة ٥٥٨ جلسة ١٩٨٨/١١/١٤ فقد جاء به:

وإن المشرع رغبة منه في التيسير على المستأجر في حالة امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة بغير سبب مشروع وسم في المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة
١٩٧٧ طريقا مبسط الإجراءات عديم النفقات سلما للطويق أمام تعت الملاك خرج فيه عن القواعد الهامة الوردة في قانون المرافعات: يشأن العرض والإيااع ولم يرتب البطلان جزاء عدم اتباع تلك الإجراءات، إذ أنه ارتأى في التزام
المستأجر بها ما يجبه إقامة دعوى ضده بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أو في
من المؤجر، أما إذا قعد للمستأجر عن التخاذ هذه الإجراءات وخاصة إخطاره
المؤجر بإيداع الأجرة خزانة مأمورية العوايد المختصة أو الوحدة الهملية الواقع في
دائرتها المقار حتى اضطر هذا الأخير وهو على جهل بذلك إلى إقامة
دعوى ضده بالإخلاء جزاء تخلفه عن سلاد الأجرة فقد رتب المشرع للمؤجر
حقوقا أخرى تنمثل فيما تكبله من مصاريف ونفقات فعلية في إقامة تلك
حقوقا أخرى تتمثل فيما تكبله من مصاريف ونفقات فعلية في إقامة تلك
حقوقا أخرى تتمثل فيما تكبله من مصاريف ونفقات فعلية في إقامة تلك
حقوقا أخرى تتمثل فيما تكبله من مصاريف ونفقات فعلية في إقامة تلك
حقوقا أخرى تتمثل فيما تكبله من مصاريف ونفقات فعلية في إقامة تلك
حقوقا أخرى من المساح المؤجر المؤجر المؤجر المؤجر المؤجر المؤجر المؤجر والمؤجر المؤجر والمؤجر المؤجر والمؤجر والم

٤٨٦-طرق التمسك بالبطلان:

البطلان الذى تناولناه فى البند السابق لايتعلق بالنظام المام. فهو بطلان نسبى. وعلى ذلك ذلك فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها. وإنما يجب أن يتمسك به صاحب الشأن فيه. ويحصل التمسك ببطلان الإخطار بالوفاء أو الإيداع أو ببطلانهما معا بطلب يبدى أثناء نظر الخصومة. ويسقط الحق في التمسك بالبطلان إذا نزل عنه من شرع لمصلحته كأن يرد على الإجراء بما يدل على أنه قد اعتبره صحيحا، أو يقوم بعمل أو إجراء باعتباره كذلك كأن يتقدم المؤجر إلى الجهة المودع لديها بطلب صرف المبلغ المودع(١).

٨٨٤- هل يجوز سلوك طريق العرض الحقيقي والإيداع طبقا للقواعد العامة؟

يجوز للمستأجر بدلا من اتباع إجراءات الإخطار بالوفاء أو الإيداع المنصوص عليها بالمادة، اتباع إجراءات العرض الحقيقي والإيداع المنصوص

⁼ الدعوى، آية ذلك ما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة ٢٧ سالفة الدكر من أنه مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يمتبر إيصال الإيداع سندا لإيراء ذمه المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع مما مفاده أن المستأجر الذى قعد عن إخطار المؤجر بالإيداع الايستطيع أن يتوقى الحكم بإخلائه بعد إقامة الدعوى بتقديم إيصال الإيداع باعتباره سندة ميركا للمادة ١٩٨١ بالفرع ولوكان الإيداع سايقة على يفع الدعوى، وأيما عليه إعمالا للمادة ١٩٨١ بمن القانون رقم ١٩٤٩ لسنة ١٩٨١ بالفي صدر الحكم المطعون في ظله والمقابلة لنص المادة ١٩٨١ من القانون رقم ١٩٤٩ لسنة ١٩٧٧ من القانون التي جانب ما أودعه من أجرة بأداء كافة ما تكيده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية في إقامة المدعوى التي كان قعوده عن الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٤٩ سبنا في إقامتهاه.

⁽١) الخولي ص ١٧٦.

عليها في المادتين ٣٣٩، ٣٤٠ مدنى، والمواد ٤٨٧ وما بعدها من قانون المرافعات (١) ، ذلك أن الشرع قصد من النص على الإجراءات الواردة بالمادة التيسير على المستأجر في الوفاء بالأجرة بإجراءات مبسطة بدلا من إجراءات التيسير على المستأجر في الوفاء بالأجرة بإجراءات مبسطة بدلا من إجراءات العرض الحقيقى والإيداع، ليدرأ عنه عنت المؤجر المتمثل في رفض استلام والإيداع سالفة الذكر، وهي تحقق كافة الضمانات للمؤجر. إلا أنه إذا سلك المستأجر طريق العرض الحقيقى والإيداع المشار إليها فإنه يتمين إعمال قواعد وآثار هدين الإجراءين وحدهما، فلا يفيد المستأجر من التيسيرات الواردة بالمادة، فمثلا لاتكون إجراءات العرض الحقيقي والإيداع التي لانشمل الأجرة المستحقة كلها مبرئة لذمة المستزجر بقدر المبلغ المودع كما هو الحال في الإيداع والوارد بالنص.

⁽١) من هذا الرأى العطار في شرح أحكام الإيجار ص١٥٠.

مادة (٨٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتقع بها.

ولقاضى الأمور المستعبلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة بإعادة الحن أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى عمد بقرار من المحافظ القيام بتنفيد الأعمال اللازمة لإحادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم العسادر فى هذا الشاد فى المالك على المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

ومع ذلك إذا أصبح النزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، فقى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أيقى على المادة كما عي.

الشرح

١٨٨- المقصود بالحق والميزة:

يقصد بالحق والميزة، أى حق أو ميزة ينتفع بها المستأجر بمناسبة عقد إيجاره. ويستوى أن يكون الحق أو الميزة في عقود الإيجار التي تخضم تقدير أجرتها لأجرة الأساس، أو في عقود الإيجار التي تحدد أجرتها بمعرفة لجان التقدير بمقتضى القوانين: ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أو تلك التي تخضع للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وهذه الحقوق والميزات مخدد أساسا في ظل القوانين الثلاثة الأولى في قرار تقدير الأجرة، إلا أنه لايوجد ما يمنع من مخديدها بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق (١٠)، كما يجوز أن يحددها القانون أو العرف الجارى (٢٠).

ومن أمثلة ذلك، الحديقة التي ينتفع بها المستأجر والمصعد وماكينات رفع المياه إلى الأدوار العليا وآلات التبريد والتسخين، أو استعمال سطح المنزل في نشر الملابس أو تركيب أسلاك التليفون أو المذياع أو التليفون.

وقد يكون الحرمان من الحق أو الميزة ناشئا عن عدم إجراء ترميم أو إصلاح من الترميمات والإصلاحات المشار إليها بالمادة ٥٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمنصوص عليها في المادة ٢٩ من لاتحته التنفيذية، وفي هذه الحالة فإن إعادة الحق أو الميزة تخرج عن نطاق المادة وتخضع لحكم المادة ٦١ من القانون (٣٠).

 ⁽١) أبو الوقا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٥٧ وما بعدها - خميس خضر ص ٢٤٧.

⁽٢) المستشار مصطفى هرجه الجديد فى القضاء المستمجل الطبعة الثانية ١٩٨٢ ويذهب سيادته إلى أنه لايجب أخذ النص بحرفيته بخصوص شرط الانتفاع السابق فيجوز للمستأجر أن يقيم دعوى إعادة الحق أو الميزة حتى ولو لم يسبق له الانتفاع بالحق أو الميزة طالما كانت مقررة له بستد قانوني (المرجع السابق ص ١٦٥).

 ⁽٣) وإن كان يجوز للمستأجر الالتجاء إلى القضاء المستعجل إذا توافر ركن الاستعجال بطلب إعادة الحق أو الميزة تاركا تخليد التكاليف وكيفية توزيعها إلى جهة الاختصاص الموضوعية بحسبانها مما يمس أصل الحق.

وإذا حصل الحرمان في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وكمان في صورة عمل من أعمال الترميم والصيانة العامة والدورية طبقا لهذا القانون والمواد ٢٥ ، ٢٦ ، ٢٩ من لائحته التنفيذية، فإنه يخرج أيضا عن نطاق المادة ويخضع لحكم المادة التاسعة من القانون المذكور.

ويلاحظ أنه لما كان التحديد القانوني للأجرة يتعلق بالنظام العام (1)، فإن الوجه الأخر لهذه القاعدة هو الزام المؤجر بعدم إنقاص المنفعة التي يجنيها المستأجر مقابل أداء هذه الأجرة، لأنه يترتب عليها بالتالي زيادة الأجرة على التحديد القانوني.

٤٨٩- هل يشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة عن عمد؟

لايشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة بفعل عمدي من المؤجر، بل يكفي أن يكون نتيجة إهمال منه أو حتى بفعل قوة قاهرة^(٧).

وفى هذا قـضت مـحكمـة بندر طنطا للأمـور المستــعـجلة بتــاريخ ١٩٨٤/١٢/١١ في الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ١٩٨٤ يأن:

ورحيث أنه من المقرر أنه يشترط لتطبيق هذا النص (المادة ٢٨ من القانون 9٤ لسنة ١٩٧٧) ضرورة توافر ثلاثة شروط أولها وجود حق للمستأجر أو ميزة كان ينتفع بها وثانيهاأن يكون هذا الحرمان بفعل المؤجر سواء كان ذلك عن عمد أو إهمال وثالثها إعذر المؤجر بمعرفة قاضى الأمور المستعجلة.....

ولذلك لانقر ما ذهبت إليه ممكمة استئناف القاهرة بتاريخ ١٩٧٩/٤/١٨ في الاستئناف ٢٥٩٨ لسنة ٩٠٥٠ من أن: «الحرمان من الانتفاع بأية ميزة كان ينتفع بها المستأجر هو الحرمان المستهدف في ذاته،

 ⁽١) وقد سبق أن أوضحنا أن الأجرة التى تخضع فى تقديرها لأحكام القانون الجديد تصبح بعد تخديدها إما انفاقا أو بقرار نهائى من اللجة متعلقة بالنظام العام.

 ⁽٢) في هذا المعنى العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٤٠ أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٠ وما بعدها.

بمعنى أن يكون المؤجر قد عمد إلى حرمان المستأجر من أية ميزة له سواء بعمل إيجابي أو موقف سلبي الهدف منه التوصل لهذا الحرمان... الخها(١).

· ٤٩٠ اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بإعادة الحق أو الميزة.

إذا حرم المؤجر المستأجر من أى حق من حقوقه أو من أية ميزة كان ينتفع بها، جاز للمستأجر اللجوء إلى قاضى الأمور المستحجلة بطلب إعادة الحق أو الميزة. واختصاص قاضى الأمور المستحجلة في هذا الشأن مقرر بنص خاص، فلا يجوز للقاضى بحث توافر شرط الاستحجال في الدعوى (٢) (راجع بند الان وقد روعى في هذا أن المدالة تقتضى عدم حرمان المستأجر من مقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها، ذلك أن هذا الحرمان والمنعضف فضلا عما فيه من إنقاص للانتفاع الذى يقع عليه عقد الإيجار فإن فيه ضررا مؤكدا بالمستأجر وهذا الضرر لاسعف فيه القواعد العامة بفسخ عقد الإيجار لأن كلا من هذين الاحتمالين لايحقق مصلحة للمستأجر، فتمسكه بالفسخ أمر غير متصور في ظل أزمة الإسكان، وإنقاص الأجرة ليس هدفا في حد ذاته، وإنما الأصل هو التنفيذ الذي يعيد الحق أو الميزة إلى صاحبها ومن

٤٩١- حكم القاضى المستعجل بإعادة الحق أو الميزة:

إذا تبين للقاضي المستعجل أن المؤجر حرم المستأجر من الحق أو منعه من

⁽١) منشور بمدونة التشريع والقضاء الجزء الثامن الأستاذ عبد المنعم حسنى وقضاء ٣٤ ص ٢٢.

 ⁽۲) المستشار محمد مصطفى حسن الجديد فى قانون إيجار الأماكن مقال بمجلة القضاة السنة ٣ سنة ١٩٧٠ العدد ٢٠ص ٢٧٤ وما يعدها.

الميزة، وكان من المكن إعادة الحق أو الميزة، فإنه يعلر المؤجر بإعادتهما إلى ما كانا عليه في وقت مناسب يحدده، فإن لم يمتثل المؤجر أذن القاضي المستعجل للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من . الأجرة المستحقة.

ومفاد ذلك أن المستأجر غير مكلف بإعذار المؤجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه (١). إلا أنه إذا قام المستأجر بهذا الاعذار، فإنه يغنى عن توجيه الإندار من القاضى المستعجل. كما أنه لامحل للإعذار من جانب القاضى المستعجل إذا كان موقف المؤجر أمامه واضحا فى تمسكه بوجهة نظر تؤدى حتما إلى حرمان المستأجر من الحق أو الميزة، كأن يتضح ذلك من مذكراته أو أقواله أمامه بما لاحاجة معه للتمسك بشكلية قطعت الظروف فى الخصوصية المطروحة للبحث بعدم جدواها (٢).

١٩٢- منازعة المؤجر في قيمة التكاليف:

إذا نازع المؤجر المستأجر في قيمة التكاليف التي تطلبتها إعادة الحال إلى ما كانت عليه، فإنه يختص بنظر النزاع محكمة الموضوع حسب القواعد العامة في الاختصاص القيمي (٣) .

⁽١) مرقس جــ ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٧ ص ٤٤٩.

 ⁽۲)قضاء الأمور المستعجلة راتب وكامل جـ١ طبعة سابعة ١٩٨٥ ص٦١٣ الجديد في القضاء المتعجل الطبعة الثانية ١٩٨٢ المستشار مجدى هرجه ص
 ١٦٥.

 ⁽٣) ذلك أن الحكم الصادر من القضاء المستعجلة حكم وقتى فلا يقيد محكمة الموضوع- راتب وكامل جدا ص ٢٠٧.

١٩٣- قيام المستاجر بإعادة الحق (و الميزة بدون ترخيص:

إذا قام المستأجر بإعادة الحق أو الميزة المعللة بدون أن يحصل على ترخيص القاضى المستعجل فى ذلك، فإنه لايكون له رجوع على المؤجر إلا بدعوى الإثراء بلا سبب، وفى حدود ما وفره على المؤجر من نفقات كان الأخير ملتزما بها لإجراء الإعادة المذكورة، ولايكون له خصم هذه النفقات من الأجرة المستحقة إلا بعد أن يحكم له بها أو يتم الانفاق على مقدارها، فتصبع المقاصة جائزة بينها وبين الأجرة(١).

١٩٤– قيام الجمة الإدارية بإعادة الحق أو الميزة:

يجوز للمستأجر اللجوء إلى الجهة الإدارية التي تخدد بقرار من المحافظ لتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن. وهذه الجهة قد تكون فروع وزارة الإسكان والمرافق المختصة، فهي أقدر على القيام بالمسائل الهندسية المتعلقة بالمبنى بوجه عام، وقد تكون غيرها في المسائل الأخرى.

وتقرم الجهة الإدارية بالتنفيذ على نفقة المالك على أن تقتضى التكاليف منه بالطريق الإدارى. ومدلول العبارة الأخيرة يشمل التنفيذ عن طريق جهة الإدارة «الشرطة»، والتنفيذ عن طريق الحجز الإدارى، ولا نعتقد أن المشرع قد قصد اتباع الطريق الأول لما يؤدى إليه من تعسف وإرهاق للمؤجر في بعض الأحيان(٢).

⁽١) مرقس جــ ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٤٥٠.

⁽٢) في هذا المعنى خميس خضر ص ٢٤٩

والهدف من إجازة إسناد تنفيذ الحكم إلى الجهة الإدارية هو الرغبة في الاستغناء عن فرضها لإجراء عمليات الاستغناء عن فرض الحراسة التي يضطر القضاء إلى فرض الحراسات لم يحقق الغرض منه. الفرض منه.

490- هل يجوز للجهة الإدارية تنفيذ حكم القاضي المستعجل من تلقاء نفسها؟

ذهب رأى إلى أنه يجوز للجهة الإدارية المشار إليها أن تقوم من تلقاء نفسها بتنفيذ الحكم الصادر من القاضى المستعجل أو بناء على طلب مستأجر آخر في العقار ذاته يكون له مصلحة في تنفيذه، دون أن يعترض على ذلك بنسبية الأحكام القضائية، وسند هذا الرأى أن تفريض المشرع الجهة الملكورة في تنفيذ الأحكام لم يقصد به مصلحة المستأجر رافع الدعوى فحسب، وإنما قصد به مصلحة عامة هي تيسير مخقيق الانتفاع الكامل بمرافق الأعيان المؤجرة محافظة على الثروة القومية من جهة وصيانة لحقوق المستأجرين من أقرب سبيل من جهة أخرى، فهي بمثابة جهة تنفيذ عامة، المستأجرين من أقرب سبيل من جهة أخرى، فهي بمثابة جهة تنفيذ عامة، الملكورة إذ تتدخل في ذلك فإنها تقوم بإجراء لازم ضرورى، عرض أمره على القضاء فليس للمؤجر أن يشكو من تنفيذ ما أمر به القضاء لأبه بتنفيذه على القضاء فليس للمؤجر أن يشكو من تنفيذ ما أمر به القضاء لأبه بتنفيذه يغما عاما وقضى به ضده، فعليه أن يتحمله وليس له أن يتضرر من قيام الجهة الإدارية به طالما أنه لايدى استعداده لتنفيذه بنفسه (١).

وذهب رأى آخر إلى أنه ليس لهذه الجهة أن تقرم بالأعمال المذكورة من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب مستأجر آخر غير المحكوم له أو بناء على

⁽١) مرقس جــ الطبعة الثامنة ص ٤٥٢.

طلب المؤجر المحكوم عليه لأن مهمتها كما يتضح من سياق المادة هي تنفيذ الحكم الصادر في هذا الشأن. وما دام الأمر متعلقا بتنفيذ حكم فلا يتأتى ذلك إلا بطلب من المحكوم له (١١) .

وعندنا أن الرأى الثانى هو الذى يتفق مع تفسير نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٨ .

197ـ توزيع تكلفة الإعادة علي كل من المالك والمستا جرء

إذا رأى القاضى المستعجل أن تكليف إعادة الحق أو الميزة إلى ما كانت عليه باهظة أى مرهقة للمؤجر أو غير متناسبة مع ما يغله العقار من أجرة، كأن تجاوز تكاليف إصلاح ماكينة رفع المياه فى العقار مثلا ما يغله العقار فى منه واحد، فقد أجاز النص للقاضى أن يوزع تكلفة إعادة الحق أو الميزة على كل من المؤجر والمستأجر، فإذا كان الحق أو الميزة المعطلة مشتوكة بين جميع مستأجرى العقار أو فريق منهم، وطلب بعضهم فقط إعادة الحق أو الميزة المعطلة، فتكون العبرة بإرادة أغلبية المستأجرين الذين يشتركون فى الحق أو الميزة فإن طلبت أغلبيتهم الإعادة، كان للقاضى المستعجل توزيع التكلفة بين المؤجرين وجميع المستأجرين ولو أدى الأمر إلى إدخالهم فى الدعوى ليسمعوا الحكم بإلزامهم بنصيبهم من التكاليف". وإن كان طالبوا الاعادة أقلية لم

⁽١) رات وكامل جـ الطبعة السابعة ص ١٢١ هامش (١). وقد دهب بعض أنصار هذا الرأى إلى أن الملة ضى منع الجهة الإدارية من تنفيذ الحكم من المقاء نفسها هى احتمال أن يكون للمؤجر أو المستأجر مصلحة فى أن تقوم جهة أخرى بهذه الأعمال تكون أرخص سجراً أو أقل نفقات.

⁽العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٣٤٣ الهامش).

⁽٢)مرقس جنة!! الطبعة الثامنة ص ٤٥١ وما بعدها– خمنيس خضر ص٢٤٨.

يجز للقاضى أن يحكم بها إذا كان حكمه سبضيف أى التزام جديد على عات المتأجرين الذين يكونون الأغلبية (١١) .

والحكم الذى أتى به النص بتوزيع تكلفة الإعادة، تمليه أصول العدالة خاصة بالنسبة إلى الأماكن التى أصبحت بعد العديد من التخفيضات زهيدة الأجرة، لاتغل عائدا يسمح بمواجهة أعباء إعادة ما كان ينتفع به المستأجر من حقوق ومزايا (٢) . كما يعتبر تطبيقا لفكرة التوازن بين التزامات المتعاقدين ورفع الإرهاق عن المدين .

١٩٧- حالة عدم إمكان إعادة الحق (و الميزة:

التنظيم الذى أوردناه فيما تقدم يفترض إمكان إعادة الحق أو الميزة أما حيث يصبح ذلك غير ممكن، كان للمستأجر أن يطلب من المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة، ومما لاشك فيه أن المحكمة وهي تتصدى لذلك الإنقاص لابد وأن تأخذ في اعتبارها ما يغله العقار، ومدى تناسب ذلك مع التزام المؤجر المراد إنقاص الأجرة في مقابله.

وقد ناط النص إعادة الحق أو الميزة بقاضي الأمور المستعجلة بينما جعل إنقاص الأجرة من اختصاص محكمة الموضوع لأن الفرض في الحالة الأولى أن الأمر يتطلب الإسراع في إعادة الحق أو الميزة لتجنب ما يقع على المستأجر من أضرار في المال أو النفس. أما الفرض الثاني الذي يتعلق بإنقاص الأجرة، فهو في حقيقة الأمر يمثل منازعة موضوعية بكل معنى الكلمة. وفي

⁽٢) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

الأغلب الأعم يحتاج إلى الاستعانة بأهل الخبرة، وتختلف وجوه النظر بين أطراف المنازعة تما يجعل قاضيها الطبيعي هو قاضي الموضوع(١) .

١٩٨٨- إصلاح المصاعد الكمربائية في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهوبائية على أنه:

ولمالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستمجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تخمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التي لاتناسب مع ما يغله العقار، ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التي تقدرها.

ويجوز بناء على طلب المستأجر وبمراعاة الاعتبارات التي تقدرها المحكمة أن نأمر بأداء نصيبه في النفقات المشار إليها مقسطة لمدة مناسبة.

فقد أجازت هذه المادة لقاضى الأمور المستعجلة المختص توزيع ما تخمله المؤجو من نفقات المصعد غير الدورية التي لاتتناسب مع ما يغله العقار بينه وبين المستأجرين وذلك بالشروط الآتية:

[ولا: أن يكون المؤجر قد قام بإصلاح العطل الذي أصاب المسعد بالفعل، وهذا وضع طبيعي فلا ينبغي أن يظل المسعد معطلا حتى يقضى للمؤجر بتوزيع نفقات إصلاحه، وأن يكون المؤجر هو الذي تحمل نفقات الإصلاح، أما حيث لا يتحمل المؤجر شيئا- كأن يلزم بتكاليف الإصلاح من يتسبب فيه من الغير- فإن المستأجر لا يتحمل في هذه العمورة أية أعباء نتيجة تكاليف الاصلاح (٢).

⁽١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

⁽٢) المذكرة الإيضاحية للقانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤.

ثانيا: أن تكون نفقات الإصلاح عما لايتناسب مع ما يغله العقار.

ثالثة ألا تكون نفقات الإصلاح من نفقات الإصلاح الدورية أي أعمال الصيانة الدورية.

ويتولى القاضى المستعجل توزيع نفقات الإصلاح بين المالك والمستاجر بالنسبة التي يراها، فلا يلزم أن تكون مناصفة بينهما بل يجوز أن يحمل أى من الطرفين نصيبا يزيد على نصيب الآخر حسبما يتراءى له من ظروف الدعوى.

ويجوز بناء على طلب المستأجر أن يأمر القاضى لظروف يقدرها تقسيط نصيب المستأجر في نفقات الإصلاح على المدة التي يراها مناسبة.

وبالبناء على ما تقدم فإنه يجب تفسير المادة ٤/٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ضوء المادة ١٣ من القانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤.

أصلاح المصاعد الكهربائية في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٧٧.
 (راجع بند ١٤٨ وما بعده، بند ٢٣١).

محتويات الكتاب

الصفحية	رقم البند المسسوف
٣	كلمة الناشر
٥	كلمة ناشر الطبعةالخامسة
٧	مقدمة الطبعة الحادية عشرة
٩	مقدمة الطبعة الاولى
	البباب الأول
	في إيجار الأماكن
	القصيال الأول
	احكام عامة
	مادة (١)
10	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
	١ – المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن.
	٢- مدى سريان أحكلم الباب الأول على الأماكن وأجزاء
	الأماكن.

٣- الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة.

٤ - الأراضى الفضاء.

٥- العبرة بوصف العين في عقد الإيجار.

٦ -- قضاء النقض.

٧- العبرة في طبيعة العين بوقت التعلقه عليها.

 ٨- لايجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بأن العين المؤجرة تخضع لقانون إيجار الأماكن.

- ٩- النطاق المكانى لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماك..
- ١٠ متى تسرى القرارات الصادرة من وزير الإسكان بمد أحكام الباب الأول كلها أو بعضها على القرى والمناطق السكنية الأخرى؟
 - ١١ قضاء النقض.
 - ١٢ عدم مساس قرارات وزير الإسكان بالأجرة المتعاقد عليها.
 - ١٣ قضاء النقض.
- ١٤ هل يعمل بقرارات وزير الإسكان الصادرة في ظل القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمد سريانها على القرى؟
- أوارات المحافظين بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على بعض القرى.
- ١٦ -قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٩٣٧ لسنة ١٩٨٧ وقرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ والفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢.
 - ١٧ آثار القضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا
- وضع الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها الكائنة بالقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم 23 لسنة ١٩٧٧ عليها.
- ١٨ أولاً: في القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

١٩- ثانياً: في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

الأماكن التي تلحق بالأراضي الفضاء.

٢٠- أولاً: الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار.

(أ) - الأماكن المشغولة بطريق الغصب.

(ب) - الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار باطل.

(جـ) - الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار غير نافذ في حق المالك.

(د)→ الأماكن المثغولة بموجب سند غير عقد الإيجار.

٢١ – ثانياً: الأموال العامة.

٧٢ - أحكام القضاء في هذا الشأن.

٣٣ - شروط اعتبار العلاقة ترخيصا إداريا لا إيجارا:

(أ) - أن تكون جهة الإدارة طرفا في التعاقد بوصفها سلطة عامة.

 (ب) - أن يكون القصد من العقد تسيير موفق عام أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه، لا أن يكون الغرض منه يخقيق ربح مالي.

(جــ) – أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص

٢٤ العقارات التي تنشئها الجهات الحكومية والوحدات المحلية
 لإسكان بعض الأفراد لاتعتبر مشغولة بموجب ترخيص أو عقد إداري.

 ۲۵ - ثالثاً: المنشآت الصناعية والتجارية المقامة على أراضى أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة إلى هذه المنشآت.

- ٢٦- العبرة في تخديد الغرض من الإجارة ليس بما ورد في العقد إنما يستخلص من ظروف التعاقد وملابساته.
- أمثلة من قضاء للمنشآت الصناعية أو التجارية التي لا يخضع إيجارها لأحكام الباب الأول من القانون.
 - (أ)- استئجار محلج.
 - (ب) استئجار مدبغة.
 - (ج) استئجار دار سينما لعرض الأفلام والمسرحيات.
 - (د)- استئجار ماكينة طحن بها بعض الآلات.
 - (هـ) استعجار مقهى بما اشتملت عليه من منقولات.
- ٢٨ حالة الاتفاق على أجرة للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو
 المتجر على حدة.
- ٢٩ حالة الأماكن التي يراعي في تقدير أجرتها عوامل معنوية ومادية أخرى لاتفوق أهمية المكان المؤجر.
 - ٣٠- قضاء المحاكم.
 - ٣١- حكم اشتمال عقد الإيجار على مقابل عملية مالية أخرى.
 - ٣٢- قضاء النقض.
- ٣٣– وضع الأماكن المنشأة وفقا للقانون رقم ٣٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار.
- ٣٤- متى يعتبر المال مستثمرا في تطبيق أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩؟
- ٣٥- وضع الأماكن التي كان يشغلها المهجرون في القرى التي لاتسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون.

177

٣٦~ شروط سريان القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١.

٣٧- قواعد تخديد أجرة هذه الأماكن.

٣٨- إجراءات تخديد الأجرة.

٣٩- سريان حكم الامتداد القانوني على هذه الأماكن.

٤٠ - حكم القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ وقتي.

٤١ - سريان أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المبينة بالمادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

مادة (٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(مادة ١٤)

رقانون رقم ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱،

-1/YY Bales

رقانون رقم ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱،

أولاً: أحكام المادة ٢ من القانون رقم ٩ ٤ لسنة ١٩٧٧:

٤٢ - (أ) - المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.

٤٣ - قضاء النقض.

٤٤ - اختصاص القضاء المستعجل بطرد العامل من المسكور.

20 - أحكام القضاء المستعجل.

٣٤- (ب) - المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة

حالة الطوارىء والضرورة.

٤٧ - عن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت؟

17.

٤٨ - المساكن التي تخضع لنظام التعماريح.

٩٤ - إخلاء المساكن التي شغلت بموجب التصاريح.

ثانياً: أحكام المادة ١٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٥٠ تخصيص ثلثى نسبة الـ١٥ الخصصة للخدمات لإسكان العاملين.

١ ٥- طريقة الانتفاع بهذه المساكن.

ثالثاً: حكم المادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

(أ)- أولوية العاملين الذين انتهت خدمتهم في تأجير

المساكن.

٥٢ - حكمة الأولوية.

٥٣- شروط الأولوية في التأجير.

(ب) أولوية التأجير لملاك العقارات وأقاربهم حي الدرجة الثانية.

٤٥- حكمة الأولوية.

٥٥- شروط الأولوية.

مادة (٣)

مِن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر:

٥٦ - أولاً: في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٥٧- ثانياً: في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٥٨- ما يحظر على المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر. رقم البند المسوف وع

 وه - نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا إلى المرخص لهم بإقامة مبان من المستوى الفاخر.

جزاء مخالفة الفقرة الأولى من المادة (جزاء جنائي):

٣٠-أولاً: في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٦١- ثانياً: في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٦٢ - هل تخضع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة؟

مادة (١)

100

الصفحة

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٦٣ – دواعي النص.

٦٤ -- الأماكن التي يسرى عليها النص.

٦٥ - حالة انتهاء عقد إيجار الأرض الفضاء.

مادة (٥)

مِن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٦٦- الاختصاص الولائي والوظيفي،

اختصاص هيفات التحكيم (ولائيا) بنظر المنازعات التي تنشأ
 عن تطبيق القانون بين شركات القطاع العام أو بين إحداها
 وبين جهة حكومية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة.

٦٨ - الاختصاص النوعي والقيمي.

٦٩ - الاختصاص بنظر المسائل المستعجلة ومنازعات التنفيذ.

المسائل التي ينص فيها القانون على اختصاص القاضى
 المستعجل بنظرها.

٧١ - سلوك طريق أوامر الأداء.

٧٢ كيفية تقدير قيمة بعض الدعاوى التى يسرى عليها قانون
 إيجار الأماكن.

رقم البند المسوفسوع الصفحة

 ١- دعوى صحة عقد الإيجار أو إبطاله أو فسخه وإنهائهه أو امتداده.

 حوى تحديد أجرة الأماكن التي لاتخضع في تقدير أجرتها لقرارات لجان تقدير الأجرة.

٣- دعوى تخفيض الأجرة.

٤ - دعوى المطالبة بالأجرة أو المطالبة بالزيادة في الأجرة.

 دعوى الطرد المرفوعة من مستأجر ضد آخر استنادا إلى أفضلية عقده.

٦- دعوى المطالبة بقيمة استهلاك المياه.

 الدعوى التى يدور جوهر النزاع فيها عما إذا كان عقد الإيجار واردا على مكان خال أم على مكان مفروش.

الاختصاص المحلى:

٧٧- (أ) - القاعدة العامة.

٧٤- (ب)- الاستثناءات على القاعدة السابقة.

٧٥- (جـ)- القاعدة أن الاختصاص المحلى في منازعات إيجار الأماكن لايتعلق بالنظاء العام.

مادة (٦)

مِن القانون رقم ٤٩ لِسنة ١٩٧٧ ٢٠٤

٧٦- (أ)- وضع مالك العقار المنزوعة ملكيته.

٧٧- (ب) - الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء.

٧٨- الآثار التي تترتب على اعتبار الأماكن الصادرة بشأنها قرارات امتيلاء مؤجرة.

٧٩- قضاء النقض.

مادة (V)

110

من القانون رقم 14 لسنة ١٩٧٧

(ولا: اولوية العامة المنقول في تا جير المسكن.

٠٨- حكمة الأولوية.

٨١ عدم سريان حكم المادة على حالات التقاعد عن العمل أو
 الإحالة إلى المعاش.

٨٢- الشروط الواجب توافرها في العامل المنقول مستأجر المسكن.

٨٣- المشروط الواجب توافسرها في العامل طالب الاستثجارة العامل الوافدة.

٨٤- الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على الأولوية في التأجد.

١ - إعلان العامل الوافد رغبته في استئجار المسكن.

٢ - تعزيز الجهة التي يعمل بها العاملان.

مالة نقل أكثر من عامل بدلا من العامل المنقول المستأجر
 للمسكن.

٨٦- حالة ,غبة المؤجر في شغل المسكن.

«جزاء رفض المؤجر تأجير المسكن للعامل الوافد».

٨٧- (أ) الجزاء المدني.

(ب) الجزاء الجنائي.

٨٨- ١ - في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٨٩- ٢- في ظل القانون رقم ١٣٦ كسنة ١٩٨١.

جزاء إخلال العامل المنقول بالتزامه بإخلاء مسكنه في الجهة المنقول منها: رقم البند المسوض وع الصفحة

٩٠ - (أ) الجزاء المدني.

١٩ - (ب) الجزاء الجنائي.

ثانياً: تبادل المساكن:

مادة (٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧

أولاً: حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض:

٩٢ - شمول الحظر المالك والمستأجر.

٩٣- الحظر قاصر على احتجاز أكثر من مكان واحد للسكن.

٩٤- حكم إضافة مسكن آخر.

٩٥- المقصود بالاحتجاز.

٩٦ – المقصود بالبلد الواحد.

٩٧ – المقتضى الذى بيرر احتجاز أكثر من مسكن.

٩٨- خضوع تقدير المقتضى لسلطان قاضي الموضوع.

٩٩- أمثلة للحالات التي يتوافر فيها المقضى لاحتجاز أكثر من مسكن.

٩٩ مكررا – إثبات المقتضى.

الساكن على المساكن الشامنة من القانون على المساكن اللحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.

١٠١ - أمثلة للحالات التي لايتوافر فيها المقتضى لاحتجاز أكثر من
 مسكن.

رقم البند المسسوض والصفصة

١٠٢ – هل يسرى الحظر على الزوجة والأولاد؟

جزاء مخالفة الحظر.

الجزاء المدني.

٣-١- (أ) - في القوانين السابقة على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

١٩٨١- (ب) - في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٥٠١ - قضاء النقض.

الجواء الجنائي.

١٩٧٧ - (أ) - في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

١٠٧- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ثانياً: حظر ترك المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر:

١٠٨ – الشروط التي يجب توافرها لقيام الحظر.

جواء مخالفة الحظر:

١٠٩ - (أ) - الجزاء المدني.

(ب) الجزاء الجنائي.

١٩٠٠ ا - في ظل القانون رقم 21 لسنة ١٩٧٧ .

١١١- ٢- في ظل القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٨١.

ثالثاً: تراخى المالك عمدا في إعداد المساكن للاستغلال:

117- المقصود بتراخى المالك عمدا في اعداد المساكن للاستغلال.

١١٣ - الإجراءات التي تتبع في حالة ثبوت تراخى المالك عمدا في اعداد المساكن للاستغلال.

المسسوطسيوع رقم البند الصفحة

١١٤ - تأجير وحدات المبنى بعد استكماله.

١١٥ - حق الامتياز المقرر للرابطة التي قامت باستكمال البناء.

مادة (٩)

4.9 من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

> ١١٦- العمل بالأحكام السابقة في تقدير الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها.

١١٦ -- مكررا- التعديل الوارد بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الفصل الثانى

في تقدير وتحديد الانجرة

مادة (۱۰)

217 من القانون رقم 14 لسنة ١٩٧٧

ومادة ١٢.

دقانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱.

أولاً: أحكام المادة ١٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١١٧ - البيانات والمستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص.

١١٨ - حكمة اشتراط تقديم البيانات والمستندات الواردة بالمادة.

١١٩- أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة.

١٢٠ – وضم المادة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ثانياً: أحكام المادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١: ١٢١ – إلغاء بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالنسبة

للمباني من غير المستوى الفاخر.

المسوف وع الصفحة

رقم البند

مادة (۱۱)

277

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

١٢٢ - التقدير المبدئي للقيمة الإيجارية.

۱۲۳- إلغاء المادة ضمنا بالنسبة للمبانى التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱ بالمادة ٤ من القانون الأخير.

مادة (۱۲)

277

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

ر مادتان ٤، ٥،

قانون رقم ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱،

أولاً: أحكام المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٢٤ اختصاص اللجان المشكلة وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة
 ١٩٧٧ بتقدير أجرة الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل به.

١٢٥ - تشكيل لجان تقدير الأجرة.

١٢٦ - ندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية باللحان.

١٢٧ - جزاء مخالفة قواعد تشكيل اللجان.

١٢٨ - حلف أعضاء اللجان اليمين.

١٢٩ - مكان وموعد انعقاد اللجان.

١٣٠ - إجراءات اللجان.

قرار اللجنة.

زقم البند المستوضيوع الصفحة

أولاً. بيانات القرار.

١٣١ -- بيانات عامة.

۱۳۲ - بيانات خاصة.

١٣٢ - شكل القرار.

١٣٤ - إعلان قرارات اللجان.

١٣٥ - الاطلاع على قرارات اللجان.

١٣٦ – سجل القيد.

١٣٧ - طبيعة اللجنة والقرارات الصادرة منها.

١٣٨ - التزام اللجان بالضمانات الأساسية في التقاضي.

١٣٩ - تصحيح الأخطاء المادية بالقرار.

١٤٠ - تفسير قرارات اللجان.

١٤١ - استنفاذ ولاية اللجنة بصدور قرارها بتحديد الأجرة.

١٤٢ – إغفال اللجنة لجزء من التقدير.

١٤٣ - علم تقدير اللجنة للأجرة.

١٤٤ -- نطاق قرار اللجنة والحكم الصادر في الطعر فيه

١٤٥ – تقدير الأجرة عيني

١٤٦ - تعلق أحكام تخديد الأجرة بالنظام العام.

جزاء الاتفاق على أجره بجاوز الحد الأقصى.

أولاً: الجزاء المدني.

١٤٧ - (أ) - في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

۱۶۸ - (ب) - في القــوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٦ لسنة ١٩٣٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ 1٤٩ بعض الأحكام التفصيلية المتعلقة بمخالفة الحد الأقصى
 للأجرة في ضوء قضاء النقض.

١٥٠ - عدم جواز الصلح في منازعات تقدير الأجرة.

١٥١ - عدم جواز التحكيم في منازعات تقدير الأجرة.

١٥٢ - الجزاء الجنائي.

ثانياً: أحكام المادة ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

١٥٣ - إلغاء اختصاص اللجان في تقدير أجرة الأماكن المرخص في إقامتها من ١٩٨١/٧/٣١.

١٥٤ - الوضع بالنسبة لتقدير أجرة الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد.

١٥٥ - ضوابط تخديد المالك للأجرة وإثبات الأجرة بالعقد.

١٥٦ - التزام المالك بتمكين المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة.

١٥٧ -- متى يلجأ المستأجر إلى لجنة محديد الأجرة؟

١٥٨- هل يجوز تنازل المستأجر عن حقه في اللجوء إلى لجنة تقدير الأجرة؟

١٥٩ - لايجوز للمالك الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة.

١٦٠ - ميعاد تقديم طلب تقدير الأجرة إلى اللجنة.

١٦١- شكل الطلب.

١٦٢ - نظر اللجنة للطلب.

١٦٣ - هل تتصدى اللجنة لأجرة الوحدات التى صار تحديد أجرتها بمعرفة المالك نهائيا؟ رقم البند المسوضوع الصفحة

١٦٤- تشكيل لجان تقدير الأجرة وسير العمل بها والقرارات الصادرةمنها.

 ١٦٥ - هل تعتبر قواعد تقدير الأجرة في ظل القانون الجديد من النظاء العام؟

١٦٦ - جواز التحكيم في تقدير الأجرة.

١٦٧ – الجزاء الجنائي.

مادة (۱۲)

١٦٨ - إخطار المالك والمستأجر للجنة.

١٦٩ - إخطار مأموريات العوائد للجنة.

١٧٠ – قيام اللجنة بالتقدير دون إخطار.

١٧١ - الميعاد المحدد لإخطار المالك والمستأجر.

١٧٢ - إجراءات إخطار المالك والمستأجر.

١٧٣ - مدى التزام المالك بما ورد في إخطاره.

١٧٤ - التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال.

١٧٥ - حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء المستعجل.

مادة (۱۱)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة راي

دقانون رقم ۱۳۳ نسنة ۱۹۸۱.

مادة د٩،

دقانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱.

٣٩١

مادة ۱۳٫ ماد

رقانون رقم ۱۳۷ لسنة ۱۹۸۱،

أولاً: أحكام المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٧٦ - المباني التي يسرى عليها النص.

١٧٧ – خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تخديد الأجرة.

١٧٨ - المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر.

١٧٩ -- عناصر الأجرة.

١٨٠ - العنصر الأول: صافى عائد استثمار العقار.

١٨١ - العنصر الثاني: مقابل الاستهلاك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة.

١٨٢ - الاصلاحات والصيانة.

١٨٣ – مقابل الإدارة.

114 من يلزم بأجسر البسواب ومسقسابل نور السلم والمدخل ومصروفات تشغيل المصاعد؟

١٨٥ -- تفسير تشريعي في ظل القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢.

١٨٦ – قضاء النقض.

١٨٧ - العنصر الثالث: الضرائب التي يلتزم بها المالك.

الضرائب التي تخضع لها العقارات المبنية:

(أ)- الضربية المقارية الأصلية.

١٨٨ – سعر الضريبة.

١٨٩- عملية الحصر والتقدير.

١٩٠ مخصيل الضريبة.

تخفيض القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير:

١٩١-١- القانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٦٦.

١٩٢- ٢- القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١.

(ب)- الضرائب الإضافية والرسوم،

١٩٣ - ٢ - ضريبة الخفر.

١٩٤ - ٢ - ضريبة الدفاع.

١٩٥ - ٣ - ضريبة الأمن القومي.

197 - ٤ - ضربة الجهاد.

١٩٧ - ٥ - الضرائب المحلية.

١٩٨ - ٦- الرسم الإيجاري.

١٩٩-٧- رسم النظافة.

٢٠٠- رسم النظافة بمحافظة الاسكندرية.

٢٠١ - رسم النظافة بمحافظة القاهرة.

الاعفاءات من الضرائب:

٢٠٢- قضاء محكمة النقض.

٢٠٣- (أ) - الاعفاءات الضريبية في القانون رقم ١٦٩ لسنة . 1971

٢٠٤- قضاء النقض.

٢٠٥- كيفية احتساب الإعفاءات المقررة في القانون ١٦٩ لسنة .1971

٢٠٦- استثناء بعض الأماكن من الإعفاءات.

 ٢٠٧ - وقف الاستثناء بالنسبة لمحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس.

٢٠٨- (ب)- الإعفاءات الضريبية في القانون رقم ٥٢ لسنة

٢٠٩- (جــ)- الإعفاءات الضربيية في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. النصالقانوني.

٢١٠- أحكام الإعفاءات.

 ٢١١ - كيفية إضافة الضرائب واجبة الأداء من المالك إلى القيمة الإيجارية.

(د) الاعفاءات الضريبية في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٢١٢ – النص القانوني : المادة ١١ .

٢١٣ - تيسيرات في المعاملة الضريبية لمواطني محافظات بوسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء والبحر الأحمر ومطروح.

٢١٤ - جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب.

٢١٥ - طبيعة التزام المستأجر بأداء الضرائب والرسوم.

٢١٦ - قضاء النقض.

ثانياً: أحكام المادتين ١، ١٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٢١٧ – الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للمادة الأولى من القانون.

٢١٨- الحد الأقصى للأجرة.

٢١٩ وجوب تخصيص ثلثي مساحة مباني العقار لأغراض السكني.

 ۲۲۰ الملاك الذين تسرى عليهم نسبة التخصيص لاغراض التأجير.

٢٢١ - حالة تعدد ملاك العقار.

٢٢٢ - تصرف المالك في النسبة المقررة للتأجير أو في كامل العقار.

٣٢٣– أحكام خاصة بالتأجير المفروش.

٢٢٤- جزاء مخالفة النسبة الخصصة للتأجير.

الفقرة الأخيرة منها، الفراد ١٢ عدا الفقرة الأخيرة منها، ١٢٥ عدم ١٩٧٠ على ١٩٧٠ على القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للمادة الأولى من القانون ١٩٨٦ لسنة ١٩٨١.

٢٢٦ - خضوع أجرة الأماكن المرخص بإقامتها لغير أغراض السكني لإرادة المتعاقدين.

زيادة أجرة الأماكن غير السكنية وإعادة تحديد أجرتها بالزيادة (1)

الزيادة المنصوص عليها في القانون رقم ١٣٦ اسنة ١٩٨١

> (زيادة (جرة الاماكن غير السكنية المنشاة حتى ١٩٩٧/٩/٩)

٣٢٧ – النص القانوني : المادة ٧ ، ٨ .

٢٢٨ - الحكمة من الزيادة.

٢٢٩ - الأماكن الخاضعة للزيادة.

٣٣٠ مقدار الزيادة.

٢٣١ - تخصيص نصف الزيادة لأعمال الترميم والصيانة.

٢٣٢ - التزام المستأجر بأداء الزيادة.

٢٣٣ - هل يجوز للمالك التنازل عن الزيادة في الأجرة؟

٣٣٤ عدم دستورية المادة (٧٧) من القانون رقم ١٣٦١ لسنة المماكن المستعملة في ١٩٨١ فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهنى المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية ألى الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة.

(اسا

تحديد الاّجرة بالزيادة وزيادة الاّجرةالمنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

٢٣٥ – النص القانوني: المادة الثالثة من القانون.

٢٣٦ - المقصود بالأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني.

٢٣٧ – الأحكام الورادة بالمادة.

۲۳۸ – أولاً: تخديد الأجرة القانونية للأماكن المنشأة قبل أول يناير 1924 وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

أحكام تخديد الأجرة بالزيادة:

 ٢٣٩ المقصود بالأجرة القانونية التي تحدد على أساسها الأجرة القانونية بالزيادة.

• ٢٤ - المقصود بالأجرة الحالية.

٢٤١ - العبرة في تخديد الأجرة بتاريخ إنشاء المكان.

٢٤٢ - تاريخ استحقاق الأجرة الجديدة.

٢٤٣ - التحديد الجديد للأجرة لايخل بتخصيص نصف الزيادة

المتصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة.

٢٤٤ - حالة تأجير جزء من المكان لغير أغراض السكني.

٢٤٥ – ثانياً: زيادة أجرة الأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/١٠ حتى ٣٠ بنابر ١٩٩٦.

۲٤٦ ثالثاً: زيادة أجرة الأماكن المنشأة من قبل أول يناير ١٩٤٤
 حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ زيادة دورية بنسبة ١٠٪.

٧٤٧ - كيفية احتساب الزيادة الدورية.

٧٤٨ - آثار عدم الوفاء بالزيادة في الأجرة.

۲٤٩ هل يعد الكشف الرسمى الصادر من مصلحة الضرائب
 العقارية (العوائد) دليلا على مقدار الأجرة؟

وسيلة إثبات الأجرة القانونية.

٢٥٠ (أ) - إثبات الأجرة في العقود المبرمة قبل العمل بالقانون
 رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

٢٥١- (ب)- إثبات الأجرة في العقود المبرمة في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

٢٥٢- (جـ)- إثبات أجرة الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لقراءات لجان تحديد الأجرة.

٢٥٣ - المادة الرابعة من القانون.

٢٥٤ – سريان أحكام المادة الثالثة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنبي.

٢٥٥ سريان أحكام القانون على الأماكن الخاضعة للقانونين
 رقمى ٤٩ لسنة ١٩٩٧، ١٣٦٠ لسنة ١٩٨١ وقوانين إيجار
 الأماكن السابقة عليهما.

٢٥٦ - المادة الخامسة من القانون.

٢٥٧ - تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية والعمل به.

٢٥٧ مكررا- دستورية اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ عبد المادة (١٩٩٧ منها.

ثالثاً: أحكام المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

۲۵۸ مقابل الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد.

٢٥٩ - المقصود بالترميم والصيانة الدورية والعامة.

٢٦٠ - تخديد الملزم بأعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة.

٢٦١ - التزام الملاك بأعباء الترميم والصيانة خلال السنوات العشر المنصوص عليها في المادة (٢٥١) منني.

٢٦٢ - صيانة المصاعد الكهربائية.

٢٦٣ - كيفية توزيع أعباء الترميم والصيانة.

٣٦٤- سريان قواعد توزيع أعباء الترميم والصيانة على المساكن من المستوى الفاخر.

٣٢٥ عدم سريان قواعد توزيع أعباء الترميم والصيانة على
 الأماكن التي تختاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضوار الحرب.

٢٦٦– مقابل الإدارة.

٢٦٧ - عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبني.

٣٦٨ - هل تعتبر نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس في حكم الأجرة؟

(10) 5240

مِن القانون رقم ٤٩ استة ١٩٧٧ مادة د٧٠ دقانون رقم ١٣٦ استة ١٩٨١،

٥٨٥

مادة ر٣.

رقانون ۱۳۳ لسنة ۱۹۸۱,

أولاً: أحكام المادة ١٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(أ) أسس تقدير قيمة الأرض:

٢٦٩- ثمن المثل عام ١٩٧٤.

٢٧٠ - قضاء النقض في ثمن المثل.

٢٧١ - ثمن المثل بالنسبة للأراضي المشتراه بثمن مخفض.

٢٧٢ - إضافة نسبة ٧٪ سنويا لحين البناء.

٢٧٣ - متى مخسب قيمة الأرض كاملة؟

٢٧٤ - احتساب مساحة الارتداد عند تقدير القيمة الإيجارية.

٢٧٥ - متى لا يختسب قيمة الأرض كاملة ؟

٢٧٦ - كيفية احتساب قيمة الأرض في حالة بجاوز البناء الارتفاع المسموح به.

٢٧٧-استثناء من القاعدة في تقدير قيمة الأرض.

(ب)- أسس تقدير قيمة المباني:

٢٧٨ - تقدير قيمة المباني وفقا للتكاليف الفعلية.

٢٧٩ - احتساب تكاليف المباني في تاريخ الانتهاء من البناء.

٢٨٠ - نشكيل لجان استشارية لتقدير ثمن الأرض والمباني.

٢٨١ -قواعد احتساب تكاليف الماني.

٣٨٢ – المقصود بالأساسات.

المقصود بالتوصيلات الخارجية للمرافق العامة:

٢٨٣ - أولاً: بالنسبة للمياه.

٢٨٤ – ثانياً: بالنسبة للمجارى.

٧٨٥ - ثالثاً: بالنسبة للكهرباء.

٢٨٦ حكم الملحقات التي تخدم المبنى كمجموع في حالة عدم
 استكمال الحد الأقصى للارتفاع المسموح به.

٢٨٧ – توزيع مجموع عناصر الأجرة على وحلمات المبنى.

٢٨٨ - العوامل التي يجب مراعاتها في توزيع الإيجار على وحدات المند.

٢٨٩ - الالتزام بمستوى المباني الصادر على أساسه الترخيص.

٩٠ - تقدير أُجرة التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على جدرانها.

ثانياً: أحكام المادتين ٣٠٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

(1) أسس تقدير الأرض والمباني.

۲۹۱ – القصود بثمن المثل،

٢٩٢ - أسس تخليد قيمة الأراضى التي تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمباني الخدمات اللازمة لها.

٢٩٣ - متى نخسب قيمة الأرض كاملة؟

٢٩٤- متى لا تحسب قيمة الأرض كاملة؟

٢٩٥ استثناء من القاعدة العامة في تقدير ثمن الأرض.

(ب) أسس تقدير قيمة المباني.

٢٩٦- تقدير قيمة المباني وفقا للتكاليف الفعلية.

٢٩٧ - احتساب تكاليف المباني في تاريخ الانتهاء من البناء.

٢٩٨ - نخديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني.

٢٩٩ – تشكيل لجان بالمحافظات لإعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل وأسعار التكلفة الفعلية.

٣٠٠- قواعد احتساب تكاليف المباني.

١ ٣٠٠ المقصود بالأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة.

٣٠٢ - الالتزام بمستوى المباني الصادر على أساسه الترخيص.

٣٠٣- تقدير أجرة التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على جدرانها.

احكام خاصة بإعادة تقدير الا'جرة وزيادتما في تشريعات إيجار الا'ماكن أولاً: إعادة تقدير الا'جرة في حالة إجراء

تعديلات جوهرية بالعين

٤ ٣٠- المقصود بالتعديلات الجوهرية.

٣٠٥ - الاستثناس بالمعايير المنصوص عليها في المادة الثالثة من
 القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل.

٣٠٦-قضاء النقض.

٣٠٧- تكييف التعديلات الجوهرية.

٣٠٨– أمثلة لما يعد تعديلات جوهرية.

٣٠٩- التحدي بإحداث التعديلات لايكون إلا ممن أحدثها.

٣١٠– تقدير الأجرة في حالة إجراء التعديلات الجوهرية.

ثنانية زيسادة الأجسرة نسي حمالة إجسراء

الإصلاحات والتحسينات بالعين

٣١١- المقصود بالإصلاحات والتحسينات.

٣١٢- هلى تشترط مواققة المستأجر على إجزاء الإصلاحات والتحسينات؟

٣١٣- ١- في ظل القانون ١٢١ كسنة ١٩٤٧.

٣١٤- ٢- في ظل القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢.

٣١٥ - ٣ - في ظل القانون ٥٢ ألسنة ١٩٦٩ .

٣١٦- ٤- في ظل القانون ٩٩ لسنة ١٩٧٧.

٣١٧ - ٥- في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٣١٨– حق الملؤجر في تقويم الإصلاحات والتحسينات وإضافة مقابل ا لانتفاع بها إلى الأجرة القانونية.

٣١٩- الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مقابل الإصلاحات والتحسينات.

٣٢٠ قضاء النقض.

٣٢١- حالة عدم الاتفاق على مقابل الإصلاحات والتحسينات.

٣٢٢- قضاء النقض.

٣٧٣- آراء للفقه وبعض المحاكم في كيفية تحديد مقابل الاصلاحات والتحسينات.

٣٣٤ - (أ) - كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التي ثمت في ظل القانون رقم ١٩١ لسنة ١٩٤٧.

٣٢٥ (ب) - كيفية تخديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التي
 تتم في ظل القوانين ٤٦ السنة ١٩٦٧، ٥٦ السنة ١٩٦٩،
 ١٩٦٧ لسنة ١٩٧٧.

٣٢٦ - (جـ) - كيفية تخليد مقابل الإصلاحات والتحسينات التي تتم في ظل القانون رقم ١٩٨٦ لسنة ١٩٨١.

٣٢٧- سلطة المحكمة في تقسويم تكاليف، الاصلاحسات والتحسينات.

٣٢٨- الإصلاحات والتحسينات التي يجريها المستأجر.

ثالثاً: زيادة الأجرة في حالة وجود المزايا غير اللصربقة بالمين: ٣٢٩- المقصدد بالمزايا غير اللصيقة بالعين.

٣٣٠- كيفية مخديد مقابل المزايا غير اللصيقة بالعين.

٣٣١- أمثلة من قضاء النقض لما يعتبر ميزة غيير لصيقة بالعين ولما لايعتبر كذلك.

مادة (۱۲)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(الوضع في ظل القوانين السابقة)

٣٣٢ - أولاً: القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

٣٣٣- ثانياً: القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

حكم النص الحالي:

٣٣٤-المباني التي تستفيد من إعادة تقدير قيمة الأرض.

٣٣٥- متى يعاد تقدير قيمة الأرض ؟

٣٣٦- كيفية التقدير عند التعلية.

٣٣٧ - حكم المادة ٥/١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مادة (۱۷)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٣٣٨ - نفاذ قرارات لجان تخديد الأجرة بمجرد صدورها.

ገለ የ

رقم البند المسسوف وع الصفحة

٣٣٩- نهاثية قرار اللجنة في حالة عدم الطعن عليه.

٣٤٠– بطلان قرار اللجنة.

٣٤١- انعدام قرار اللجنة.

(1A) 5ala

790

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة ۵۰

رقانون رقم ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱ء

أولاً: أحكام المادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٣٤٢ - ميعاد الطعن في قرارات لجان مخديد الأجرة.

٣٤٣- كيفية تسليم الخطاب الذي يحوى الإخطار.

٣٤٤- إثبات تسليم الإخطار.

٣٤٥~ قضاء النقض.

٣٤٦ - المحكمة المنتصة بنظر الطعن.

٣٤٧- اختصاص هيئات التحكيم (ولائياً) بنظر الطعون في قرارات لجان تخديد الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية.

٣٤٨- الخصوم في الطعن.

٣٤٩- هل يجب اختصام المحافظ في الطعن؟

٣٥٠- صحيفة الطعن.

٣٥١- عدم التزام محكمة الطعن بضم ملف اللجنة المتضمن قرارها المطعون فيه.

٣٥٢- عدم جواز الطعن الفرعي والمقابل.

٣٥٣- قضاء النقض.

٣٥٤ - اختصاص محكمة الطعن بالقصل في المسائل الأولية.

٣٥٥- اختصاص محكمة الطعن بالمسائل العارضة.

٣٥٦ - قضاء النقض.

٣٥٧- هل يجوز الاتفاق على نهائية القرار الصادر من لجنة تخديد الأجرة؟

٣٥٨- المهندس الملحق بتشكيل المحكمة.

٣٥٩- الشروط الواجب توافرها في المهندس الملحق بتشكيل المحكمة.

٣٩٠- واجبات المهندس.

٣٦١- وجموب اشتمراك المهندس فسى تشكيل المحكمة قاصر على الدعاوى التى رفعت بعد العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٣٦٢- النفاذ المعجل بالنسبة للأحكام الصادرة في الطعون.

ثانياً: أحكام المادة (٥) فقرة ثانية وثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٣٦٣- (أ) – ميعاد الطعن.

٣٦٤- (ب)- عدم إلحاق مهندس معمارى أو مدنى بتشكيل المحكمة.

٣٦٥- الوضع في ميعاد الطعن والحاق المهندس بتشكيل المحكمة بالنسبة للقرارات الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٣٦٦- هل يجوز الاتفاق على نهائية القرار الصادر من لجنة تخديد الأجرة؟ رقم البند المــــــوضــــــوع الصفصة

مادة (۱۹)

مِن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٣٦٧- إخطار باقي المستأجرين بالطعن.

٣٦٨ - جزاء عدم إخطار باقى المستأجرين.

٣٦٩- إخطار باقي المؤجرين للمبنى بالطعن.

• ٣٧ – إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات

٣٧١ - شروط إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات.

٣٧٢ - الحكم الصادر في الطعن.

٣٧٣- ضم طعن المالك إلى طعن المستأجر يضقد الطعنين

٣٧٤ لا يجوز الانفاق بين الطرفين على ارتضاء الأجرة التي حددتها اللجنة، بعد صدور الحكم في الطعن على قرارها وقبل صيرورته نهائيا.

٣٧٥ - الحُكمة الابتدائية ليست جهة تقدير للأجرة ابتداء.

٣٧٦- العبرة بالطلبات الختامية في الطعن على تقدير الأجرة.

۳۷۷– مدی سریان نص المادة (۱۹) علی الأماکن التی تخصع فی تقدیر آجرتها للقانون رقم ۱۳۸ لسنة ۱۹۸۱.

مادة (۲۰)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة د٧/٥، ٣٠

رقانون ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱،

أولاً: حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

777

٣٧٨- الخصوم في الطعن.

٣٧٩- قصر الاستثناف على وجود خطأ في تطبيق القانون.

• ٣٨ - المقصود بالخطأ في تطبيق القانون.

١ – مخالفة القانون.

٢ - الخطأ في تطبيق القانون.

٣– الخطأ في تأويل القانون.

٤- بطلان الحكم.

٥- بطلان الإجراءات المؤثر في الحكم.

٣٨١- شمول الخطأ في تطبيق القانون كل قاعدة قانونية عامة واجمة التطبيق.

٣٨٢- أمثلة للخطأ في تطبيق القانون.

٣٨٣- ميعاد الاستثناف.

٤٨٤–متى يبدأ ميعاد الاستثناف؟

٣٨٥- بيانات صحيفة الاستئناف.

٣٨٦- سلطة محكمة الاستثناف.

٣٨٧ عدم جواز العلعن بالنقض والتماس إعادة النظر.

المراتب عدم سريان أحكام المادة على الأحكام الفاصلة في المسألة الأولية والطلب العارض.

٣٨٩- الأحكام التي تسرى عليها المادة.

ثانياً: حكم الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٣٩٠ عدم سريان حكم المادة (٢٠) على الطعون الخاصة بالمبانى
 التي يرخص في إنشائها أو المنشأة بدون ترخيص ابتداء من
 ١٩٨١/٧/٣١

رقم البند المسوض الصفحة

٣٩١- (أ) - قبابلية الحكم الصادر في الطعن للطعن فيه بالاستثناف لسبب موضوعي أو قانوني.

٣٩٢ (ب) - ميعاد الاستثناف.

٣٩٣- (جـ)- بيانات صحيفة الاستئناف وسلطة محكمة الاستئناف.

748- (د)- قابلية الحكم الصادر في الاستئناف للطعن فيه بالنقض والتماس إعادة النظر.

٣٩٥- (هـ) - الخصوم في الطعن.

مادة (۲۱)

YXY

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٣٩٦- عدم تأجير العين وقت صدور قرار اللجنة.

٣٩٧– حالة تعدد المستأجرين.

٣٩٨- متى يبدأ الطعن لأول مستأجر؟

٣٩٩- أثر الحكم في الطعن.

٤٠٠ – هـل يجـوز للمالك الطعن في أجرة الوحدات غير المؤجرة؟

 ٤٠١ عدم سريان حكم المادة على الأماكن الخاضعة في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مادة (۲۲)

YAA

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٢٠١- كيفية أداء الفرق في الإيجار.

٤٠٣- قضاء المحاكم.

٤٠٤ - عدم التزام المالك الجديد بأداء فروق الأجرة.

٥٠٥ - قضاء المحاكم.

٤٠٦ – التزام ورثة المستأجر بفروق الأجرة الزائدة.

4.9 هل يسرى حكم المادة بالنسبة لفروق الأجرة بين قرار اللجنة وبين حكم المحكمة الابتدائية وحكم محكمة الاستفاق.؟

٤٠٨ - عدم سريان حكم المادة على الأجرة المتأخرة.

١٠٩- أحكام المحاكم.

١٠ - رد الزيادة في التأمين عند تخديد الأجرة بالنقصان.

١١٤ – قضاء النقض.

٤١٢ - جواز الاتفاق على مخالفة المادة.

٤١٣ - أولاً: القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

٤١٤ – قضاء النقض.

١٥٥ – ثانياً: القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢.

٤١٦ – ثالثاً: القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٤١٧ - سريان المادة ٢٢ على الأماكن التي تخضع في تقدير

أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مادة (۲۳)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة (19)

رقانون ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱،

V99

أولاً: أحكام المادة (٢٣) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٨ ٤ - حكمة النص.

٩ ٤ ٤ - شروط استحقاق الأجرة الإضافية.

٤٢٠ مل يشترط أن يكون تغيير الاستعمال بعد العمل بالقانون
 وقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟

٤٢١ - تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة فقط إلى غير أغراض السكند..

٤٢٢ - جواز الجمع بين زيادتين في الأجرة.

٤٢٣ - جواز عودة المستأجر إلى الاستعمال الأول.

ثانياً: أحكام المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٤٢٤ - شروط استحقاق الأجرة الإضافية.

٤٢٥ - عدم اشتراط موافقة المالك.

٤٢٦ - الأماكن التي يسرى عليها النص.

٤٢٧ - الأجرة في حالة تغيير الاستعمال الجزئي.

٤٢٨ - جزاء الجمع بين زيادتين في الأجرة.

٢٩ - جواز عودة المستأجر إلى الاستعمال الأول.

الفصل الثالث

في التزامات المؤجر والمستاجر

(Y1) 5alq

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٣٠٠ - إبرام عقود الإيجار كتابة.

٣٦١ - عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

۸۱۷

٤٣٢ - عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٤٣٣ - الكتابة شرط للإثبات.

٤٣٤ - تعلق إثبات عقد الإيجار بالكتابة بالنظام العام.

جزاء عدم وجود عقد إيجار مكتوب:

٤٣٥ - (أ) - الجزاء الجنائي.

٤٣٦ (ب)- الجزاء المدني.

٤٣٧ - طلب تسليم الوحدة المؤجرة يعتبر تابعا لطلب إثبات العلاقة الإيجارية.

٤٣٨ - تقيد القاضى المدنى فى دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية بالحكم الجنائي الصادر بالبراءة فى جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار.

٤٣٩- أمثلة من قضاء النقض لكيفية إثبات المستأجر العلاقة الإيجارية أو عناصرها.

* خطر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.
 جزاء مخالفة الحظر.

الجزاء الجنائي .

٤٤١ - (أ) – في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٤٤٢ - (ب) - في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الجزاء المدني: حكم تعدد (تزاحم) المستأجرين لعين واحدة.

٤٤٣ (أ) - في القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغي.

٤٤٤ - (ب) - في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٥٤٥- (جــ)- في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

زقم البند المسسوشسسوع الصقحية

مادة (۲۵)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٤٤٦ - مقدار التأمين.

٤٤٧ - قضاء النقض.

٤٤٨ - عدم انصراف التأمين إلى والتأمين الإضافي، المنصوص عليه في المادة ٩٤ مدني في حالة البيع بالجدك.

٤٤٩- هل يجب تخفيض التأمين إذا خفضت الأجرة، ورد الفرق؟

• ٥٠ - سريان النص على العقود القائمة وقت العمل بالقانون.

١٥٥ – كيفية رد فروق التأمين في العقود المرمة في ظل القانونين 9 £ اسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٨٩١ .

الجزء الجنائي:

٢ ٥٤ - (أ) - في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٤٥٣ (ب) في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مادة (۲٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة ر٦,

رقانون ۱۳۲ لسنة ۱۹۸۱،

أولاً: أحكام المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٤٥٤ - الأمر, المعظورة بمقتضى النص.

٥٥٥ - من الذي يخضع للحظر؟

٤٥٦ - قضاء النقض.

٧٥٧ - مقدم الإيجار.

AEA

10K

٨٥٠ ٣٠ حظر تقاضى مقدم الإيجار بأي صورة من الصور.

809 - قضاء النقض.

٠٤٦٠ بدل الاخلاء «خلو الرجل».

جزاء مخالفة الحظر الوارد بالمادة

الجزاء المدنى:

٢٦١ - (أ) - في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٤٦٢ - (ب)- في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٢٦٤ - الجزاء الجنائي:

(أ) - في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(ب) - في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٤٦٤ - أولاً: عقوبة جريمة خلو الرجل.

٤٦٥ - ثانياً: عقوبة الجراثم الأخرى.

٣٦٦ - هل يجوز فرض الحراسة على أموال المؤجر الذي يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار؟

٧٦٧ - تطبيق العقوبة بصرف النظر عن تاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص به.

٣٨٤- قضاء النقض.

٤٦٩ - هل يسرى الحظر الوارد بالمادة ٢٦ على الأماكن المؤجرة مفروشة والأماكن المنشأة طبقاً لأحكام قوانين نظام استثمار المال العربي والأجنبي؟

ثانياً: أحكام المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

240- إياحة تقاضى مقدم إيجار عن المبانى المنشأة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦٦ لسنة ١٩٨١. رقم البند المسسوضوع الصفصة

٤٧١ - شروط تقاضى مقدم الإيجار.

٤٧٢ - هل يسرى نص المادة السادسة على الإسكان الفاخر؟

٤٧٣ -- عدم سريان أحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون ٩٤ اسنة ١٩٧٧.

 ٤٧٤ هل يعتبر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قانونا أصلح بالنسبة للجاني في إحدى الجرائم المعاقب عليها بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٢١٩٧٧

جزاء التخلف عن تسليم الوحدة في الميعاد المتفق عليه:

٤٧٥ - الجزاء المدني.

٤٧٦ - الجزاء الجنائي.

4٧٧ – تقاضى المالك أكثر من مقدم للوحدة أو تأجير المالك ذات الوحدة لأكثر من مستأجر، أو بيمها لغير من تعاقد معه على شرائها.

مادة (۲۷)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

917

٤٧٨ - موعد الوفاء بالأجرة وما في حكمها.

٤٧٩ – المقصود بالأجرة.

• ٤٨٠ – مايعد في حكم الأجرة.

١٨١- ما لايمد في حكم الأجرة.

٤٨٢ – إثبات الوفاء بالأجرة.

٤٨٣ – متى تتبع إجراءات الوقاء بالأجرة الواردة بالنص؟

4 / 2- الإجراءات الواجب اتباعها في حالة رفض المؤجر استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها. ٤٨٥ – الجزاء على مخالفة إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع.

٤٨٦ - طرق التمسك بالبطلان.

٤٨٧ - هل يجوز سلوك طريق المرض الحقيقي والإيداع طبقا للقواعد العامة؟

مادة (۲۸)

948

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٤٨٨ – المقصود بالحق والميزة.

٩٨٩ هل يشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة عن عمد؟

• ٤٩ - اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بإعادة الحق أو الميزة.

٩١ - حكم القاضي المستعجل بإعادة الحق أو الميزة.

٤٩٢ - منازعة المؤجر في قيمة التكاليف.

٩٣ ٤ - قيام المستأجر بإعادة الحق أو الميزة بدون ترخيص.

٤٩٤ – قيامُ الجهة الإدارية بإعادة الحق أو الميزة.

693 - هل يجوز للجهة الإدارية تنفيذ حكم القاضى المستعجل مر. تلقاء نفسها؟

٤٩٦- توزيع تكلفة الإعادة على كل من المالك والمستأجر.

٤٩٧ – حالة عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة.

٤٩٨- إصلاح المصاعد الكهربائية في ظل القانون ٤٩ لسنة

293 - إصلاح المصاعد الكهربائية في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

. 1381

ظهر للمؤلف

(ولا: كتب متاحة

١ - أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي.

(الحائز على جائزة التأليف الزراعي) (الطبعة التاسعة ١٩٩٧)

٢- التجريف والتبوير وقمائن الطوب والبناء على الأرض الزراعية.
 (الطمة السادسة)

٣- مشكلات الملكية والحيازة في قانون الإصلاح الزراعي والزراعة.
 (الطبعة الأولى)

٤ - موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول.

موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية –
 الجزء الثاني.

٦ موسوعة الفقة والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزءالثالث.

٧- عقد الإيجار في التقنين المدنى الجديد.

(الطبعة الثانية)

٨- قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقها وقضاء.
 (الطبعة الرابعة)

٩ - موسوعة الفقه والقضاء في الأحوال الشخصية (الخطبة الزواج - حقوق الزوجين - العدة - متعة المطلقة).

١٠ - موسوعة الفقه والقضاء في الأحوال الشخصية (الطلاق- النسب-

الرضاعة– الحضانة– مسكن الحضانة فى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ – نفقة الأقارب).

١١ - صيغ دعاوى الأحوال الشخصية معلقا عليها.

(الطبعة الخامسة)

١٢ - الحجز القضائي على المنقول في ضوء الفقه والقضاء ١٩٩٥.
 (الطبعة الأولى)

١٣- شرح قانون الأسلحة واللخائر (الطبعة الأولى)

١٥ - الدفوع في قانون المرافعات فقها وقضاء (الطبعة الأولى ١٩٩٦)
 ١٥ - شرح قانون المباني الجديد من الناحيتين الجنائية والمدنية.

(الطبعة الثانية ١٩٩٧)

١٦ انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر بعد صدور حكم المحكمة
 الدستورية العليا رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية (دستورية)

(199V)

١٧- الحراسة القضائية في ضوء الفقه والقضاء.

(الطبعة الأولى ١٩٩٧)

١٨ - شرح القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتمديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية .

(الطبعة الرابعة ١٩٩٧)

ثانياً: كتب نفدت

١ - إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق.

(الطبعة الثالثة)

٢- ملحق بشرح التعديلات الجديدة في إيجار الشقق المفروشة.

٣- شرح التعديلات الجديدة لقانون الإصلاح الزراعي.

 ٤- مدونة الفقه والقضاء في قانون العمل الجديد- الجزء الأول. (الطبعة الثانية)

٥- مدونة الفقه والقضاء في قانون العمل الجديد- (الجزء الثاني).

(الطبعة الأولى)

٦- جراثم التشرد والاشتباه فقها وقضاء.

٧- الطفل وحنان القانون. (كتاب ثقافي للطفل)

تنويه

صدر اثناء الطبع قدرار وثيس جمهورية مصر العربية رقدم ٢٧٦ لسندة ١٩٩٧ التى نسص فسى مسادته الأولسى على ان: (يكون الأستاذ الدكتور كمال اهمد الجننزورى رئيس مجلس الدوزراء السوزير المُشتص بسالإدارة المصليسة):

رتم الإيناع ۱۷/۱۱۰۸ الترقيم النولي I.S.B.N 977-19-4383

شركة ناس للطباعة ۲۳ ش رشدي عابدين

